



**Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía**

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2018-2020





**Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía**

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

## **PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2018-2020.**



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

### ÍNDICE

---

#### 0. ANTECEDENTES:

---

- Equipo redactor.
- Marco legal.
- Descripción del medio físico.
- Descripción modelo de ciudad actual. Modelo de ciudad futura.
- Objeto del plan.
- Descripción de la demanda residencial, preferencias y tendencias.
- Ámbito temporal del PMVS.

---

#### 1. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO:

---

##### *INFORMACIÓN*

- I.1 Análisis de datos demográficos.
- I.2 Fuentes de ingresos.
- I.3 Población activa.
- I.4 Información recabada a través de las encuestas.
- I.5 Actuaciones de vivienda protegida realizadas.
- I.6 Parque de viviendas existentes.
- I.7 Suelo vivienda protegida.
- I.8 Estado de las viviendas.
- I.9 Características de las viviendas.
- I.10 Incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el ámbito de la vivienda.
- I.11 Recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda.
  - I.11.1. Recursos del Patrimonio Municipal del Suelo y viviendas titularidad del Ayuntamiento.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

-I.11.2. Relación de terrenos o edificaciones que se encuentren inscritas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

### **DIAGNÓSTICO**

- D.1 Previsiones crecimiento poblacional.
- D.2 Análisis de la necesidad de vivienda de la población: Carencias de viviendas por tipo.
- D.3 Riesgo exclusión social.
- D.4 Personas sin hogar.
- D.5 Desahucios.
- D.6 Situación del parque de viviendas en relación a los objetivos del plan.
- D.7 Posibilidad de permutas y alquiler de viviendas.

---

## **2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS:**

---

### **OBJETIVOS**

### **ESTRATEGIAS**

- E.1 Permutas protegidas de viviendas.
- E.2 Localización de viviendas alquilables.
- E.3 Promoción de viviendas.
- E.4 Ajustes en el planeamiento urbanístico.
- E.5 Rehabilitación de viviendas. Eliminación infravivienda.
- E.6 Plan de ayuda local.
- E.7 Plan de etapas.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

---

### 3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN:

---

#### 3.1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA Y SUELO.

- Actuaciones previstas en materia de vivienda de promoción pública.
- Actuaciones previstas en materia de vivienda de promoción privada.
- Actuaciones previstas en materia de suelo.

#### 3.2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN EN MATERIA DE REHABILITACIÓN.

- Actuaciones previstas en materia de rehabilitación.

#### 3.3. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DEL PLAN.

#### 3.4. GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS.

#### 3.5. INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA.

---

### 4. ANEXOS:

---

Anexo 1: Plan de participación ciudadana.

Anexo 2: Análisis demográfico municipal.

Anexo 3: Reglamento del RMDVP de Fuentes de Andalucía.

Anexo 4: Cuadro resumen de actuaciones del PGOU durante la vigencia del PMVS.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

### 0. ANTECEDENTES.

---

#### **EQUIPO REDACTOR**

---

El presente documento se redacta, a encargo del Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía, por los técnicos de la Oficina Técnica Municipal del Área de Servicios Territoriales. El equipo redactor se compone por:

- ❖ Redacción y coordinación: Manuel López Gómez y Daniel dos Santos Pardillo, técnicos adscritos a la Oficina Técnica Municipal.
- ❖ Coordinador del área: Daniel dos Santos Pardillo, coordinador del Área de Servicios Territoriales del Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía.
- ❖ Colaboración y montaje: María Dolores Mateo Pliego, Arquitecta, y Antonio Siria Paniagua, técnicos adscritos al Área de Servicios Territoriales del Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía.

---

#### **MARCO LEGAL**

---

La redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2018-2020 de Fuentes de Andalucía en el marco legal vigente pretende dar cumplimiento a una serie de modificaciones legislativas en el ámbito de la vivienda:

- ❖ Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tras recibir la Comunidad Autónoma de Andalucía las transferencias en materia de urbanismos, y sin desestimar que el marco legislativo estatal era adecuado para el ejercicio de las competencias exclusivas en esta materia, con posterioridad, se ha ido revelando la necesidad de que Andalucía contara con una legislación que, responda a su realidad territorial, social, económica, natural y cultural, dé respuestas a las demandas sociales y que sea una normativa que mejore los instrumentos de planificación y gestión urbanísticas existentes.

- ❖ Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y sus modificaciones con la Ley 1/2006, de 16 de mayo, y la Ley 13/2007, de 26 de noviembre.

Uno de los objetivos de esta Ley es el necesario perfeccionamiento, mejora y fortalecimiento de los instrumentos oficiales para que la intervención pública en el mercado de suelo. Por lo que, se procede a modificar y completar determinados aspectos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, con la finalidad de garantizar una oferta de



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

suelo suficiente con destino a la promoción de viviendas protegidas. Además, se aborda el régimen jurídico de la vivienda protegida con el fin de reforzar la acción pública para garantizar su función social. En este sentido, se establecen los mecanismos de calificación de la vivienda protegida, recogiendo con el nuevo rango la adjudicación de estas viviendas, en la que la selección de las personas adquirentes o arrendatarias deberá realizarse, con carácter general, bajo los principios de igualdad, publicidad y concurrencia. Se establecen las condiciones para la titularidad de la propiedad de manera que la duración del régimen de protección se establecerá reglamentariamente para cada figura o programa de vivienda protegida, a la vez que los precios máximos de venta y renta quedan establecidos de forma reglamentaria y deberán servir de referencia para determinar el valor del suelo destinado a vivienda protegida.

❖ Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas en Materia de Vivienda Protegida y el Suelo.

En el momento actual, y como desarrollo de la normativa existente, se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Reglamento que se recoge como Anexo al mencionado anterior decreto, y no sólo para cumplir los mandatos de la propia Ley 13/2005, de 11 de noviembre, sino también para regular en una sola norma autonómica los aspectos fundamentales de una materia como la de vivienda protegida, dejando atrás la normativa estatal que ha venido siendo de aplicación hasta la fecha y sin perjuicio del necesario complemento que de esta norma se precise hacer en los diferentes planes de vivienda que se vayan aprobando.

En líneas generales, se puede afirmar que se mantienen los rasgos fundamentales y los denominadores comunes que han caracterizado el régimen jurídico de la vivienda protegida; el beneficiario de una vivienda protegida, tanto en régimen de propiedad como en régimen de alquiler, debe destinarla a residencia habitual y permanente; para determinar el derecho a la vivienda, en función del programa, la familia ha de tener unos ingresos limitados para poder acceder a ella y percibir ayudas; y el precio máximo de venta o la renta máxima del alquiler siempre han de estar fijados por la Administración.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

❖ Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se Desarrollan Procedimientos Dirigidos a poner Suelo Urbanizado en el Mercado con Destino Preferente a la Construcción de Viviendas Protegidas.

El Decreto se dicta con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a la legislación urbanística actual, estableciendo el contenido, plazo y alcance de dichas adaptaciones, así como de regular un procedimiento de urgencia para la reducción de los plazos previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, para la tramitación, ejecución y gestión de los instrumentos de planeamiento en lo relativo a las reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo, destinadas mayoritariamente a vivienda protegida.

❖ Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Como se indica en la propia Ley 1/2010, de 8 de Marzo, Reguladora del derecho a la Vivienda en Andalucía, en su artículo 13.1 "Planes Municipales de Vivienda y Suelo", establece: "Los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo. La elaboración y aprobación de estos planes se realizará de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general, manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo".

❖ Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

A los municipios andaluces se les atribuye con el desarrollo de esta Ley en la planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida, que incluye; promoción y gestión de la vivienda; elaboración y ejecución de los planes municipales de vivienda y participación en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo de carácter autonómico; adjudicación de las viviendas protegidas; y el otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica.

❖ Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulator de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Mediante el Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida que se aprueba en este Decreto, no solo se da cumplimiento a la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, estableciendo la regula-



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

ción general de carácter mínimo de los mismos, sino que se fija también el marco jurídico y los criterios generales a seguir por las bases reguladoras de cada Registro municipal, en relación al procedimiento de selección de las personas adjudicatarias de vivienda protegida, de acuerdo con lo previsto en la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

En desarrollo de dicha Ley, en el Reglamento se recoge como finalidad de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida la de proporcionar información sobre las necesidades de vivienda existentes en cada municipio, para la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, y la de fijar los mecanismos de selección para la adjudicación de vivienda protegida.

Se establece así que los citados Registros Públicos Municipales tendrán carácter municipal, siendo gestionados por cada municipio de forma independiente, aunque se prevé que pondrán a disposición de la Consejería competente en materia de vivienda la información que dispongan, a fin de coordinar los distintos Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y obtener una base de datos única, común y actualizada permanentemente.

❖ Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El principal objetivo es adaptar el ordenamiento urbanístico andaluz a la legislación estatal de suelo en todo aquello que le es obligado, incorporando conceptos, concretando aspectos o asumiendo figuras previstas en ésta que no tenían reflejo exacto en su articulado, realizándose los ajustes necesarios para restablecer la coherencia necesaria entre ambos sistemas normativos. A este objetivo se añade la incorporación de determinaciones puntuales en materia de disciplina urbanística, con el fin de facilitar la aplicación práctica de la Ley por parte de las Administraciones Públicas.

❖ Ley 4/2013, de 1 de octubre, de Medidas para Asegurar el Cumplimiento de la Función Social de la Vivienda.

Esta ley dispone unas iniciativas de actuación sobre la vivienda deshabitada, reformando y adecuando las herramientas normativas de que se dispone en el marco de Andalucía. Con una política incentivadora y de fomento, que apoye a las personas físicas que por su limitación de recursos disponibles para esta finalidad y para lograr su mayor eficiencia, y con medidas coercitivas y sancionadoras, se pretenderá dar acceso a la vivienda desde el arrendamiento, dirigidas, fundamentalmente, a quienes no pueden mantener su vivienda por una situación de endeudamiento sobrevenido. La no ocupa-



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

ción, el no destino de un inmueble al uso residencial previsto por el planeamiento urbanístico suponen, por tanto, un grave incumplimiento de su función social.

❖ Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se Regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016/2020.

El Decreto tiene por objeto regular el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016- 2020, en el que se concretan las políticas de vivienda y rehabilitación en Andalucía e incorpora acciones y medidas destinadas a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada. Para lograrlo se orienta a facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social, impidiendo la pérdida de la vivienda por motivos económicos y fomentando el mercado de alquiler de viviendas, fundamentalmente las desocupadas; incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas en régimen de alquiler, alquiler con opción a compra y compra como medio de fomento de la recuperación económica del sector; facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible y accesible, promoviendo actuaciones de rehabilitación de áreas determinadas, de regeneración del espacio público y de rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano, social y patrimonial.

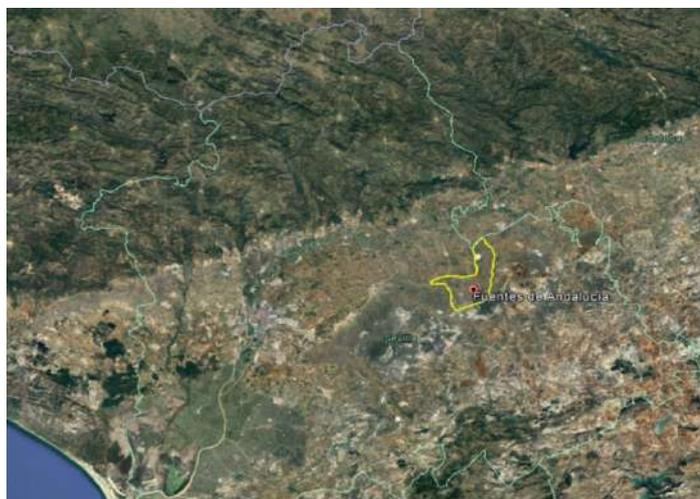
---

### **DESCRIPCIÓN DEL MEDIO FÍSICO**

---

El término municipal de Fuentes de Andalucía, está situado al este de la provincia de Sevilla, encuadrado entre la Vega del Guadalquivir y la Sierra Sur, y colindando con los municipios de Écija, La Campana, Marchena, Carmona, La Luisiana y con Palma del Río (Córdoba) en su extremo Norte.

Se encuentra a una distancia de 64 km de la capital de la provincia, y su otro núcleo cercano más relevante es Córdoba, la cual se sitúa a unos 90 km.





## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

Localización del Término Municipal de Fuentes de Andalucía, Sevilla.

El territorio ocupado por Fuentes de Andalucía es de 150,14 km<sup>2</sup>, siendo de estos, 1,77 km<sup>2</sup> suelo urbano. Se encuentra elevado 183 metros sobre el nivel del mar y tiene una orientación de 37°27'55'' N, y 5°20'47'' O.

En cuanto a su hidrología, se halla ubicado entre los cauces del Río Corbones y el Río Genil, dos importantes afluentes del Río Guadalquivir, en cuya cuenca hidrográfica se sitúa.

En esta localidad se produce el nacimiento del Arroyo Madre de Fuentes, cuyas aguas también desembocan en el Guadalquivir. Además tiene especial relevancia el Arroyo El Alamillo pese a su corta extensión. Este vierte sus aguas al arroyo Madre de Fuentes.

La mayor parte del suelo está destinada a cultivos extensivos y olivar. Además, una gran parte del área no urbanizable se encuentra englobada como Área de Especial Protección por sus valores paisajísticos, diferenciándose tres zonas, el conjunto histórico de Fuentes de Andalucía, los relieves alomados del sur-oeste y la ladera de borde de la terraza.

El municipio tiene registrados 7.166 habitantes (según censo de 2016), y presenta una densidad de población de 47,73 hab/km<sup>2</sup>.

---

### ***DESCRIPCIÓN MODELO DE CIUDAD ACTUAL. MODELO DE CIUDAD FUTURA***

---

Este Plan apuesta por un desarrollo integral del municipio de Fuentes de Andalucía marcado por unas directrices que lo conviertan en un modelo de ciudad actual, futura y deseable. Dichos rasgos a seguir serán:

- ❖ Un pueblo continuo, compacto y densamente poblado, con una población integrada social y funcionalmente, que evite la segregación espacial de la población de distintos niveles de renta y compatibilice distintos usos, lo que conlleva menor conflictividad social, menor consumo energético, mayor complejidad e interés del espacio urbano.
- ❖ Población sostenible ambientalmente, que haga un uso racional y razonable del medio ambiente y del paisaje.
- ❖ Población democrática, es decir, con mecanismos democráticos que faciliten la construcción participativa de las decisiones, que permita la incorporación del saber popular a las decisiones técnicas.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

- ❖ Población equipada, haciendo de ésta un espacio social, un espacio económico y un espacio vivido, a través de las dotaciones necesarias tales como centro cívico, escuela infantil, centro de día, alojamiento de mayores, alojamiento para jóvenes, parques y jardines entre otros, y estableciendo criterios propios de protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico y cultural.

---

### ***OBJETO DEL PLAN***

---

El objeto del Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2018-2020 de Fuentes de Andalucía que aquí presentamos, obra de un profundo estudio y conocimiento de la situación real del parque residencial existente, del mercado inmobiliario, de la demanda actual y de los perfiles de los ciudadanos demandantes de vivienda, de los instrumentos oportunos y del marco normativo estatal y autonómico que nos rigen, y de los recursos patrimoniales y económicos existentes, una vez identificadas y cuantificadas las necesidades de vivienda de nuestro municipio, articular las medidas necesarias para atenderlas, para lo que se proyectan, presupuestan y programan las actuaciones correspondientes ajustadas a unos plazos establecidos y justificados.

---

### ***DESCRIPCIÓN DE LA DEMANDA RESIDENCIAL, PREFERENCIAS Y TENDENCIAS***

---

El presente punto tiene como objetivo proporcionar una visión de la situación actual de la demanda de vivienda en Fuentes de Andalucía. La herramienta básica empleada para tal fin es el Registro Municipal de Demanda de Vivienda Protegida.

Su cuantificación conforme al carácter de la demanda (compra, alquiler, alquiler con opción a compra, distribución geográfica, tamaño de la unidad familiar, niveles de renta, etc.), se expresa en los cuadros adjuntos.



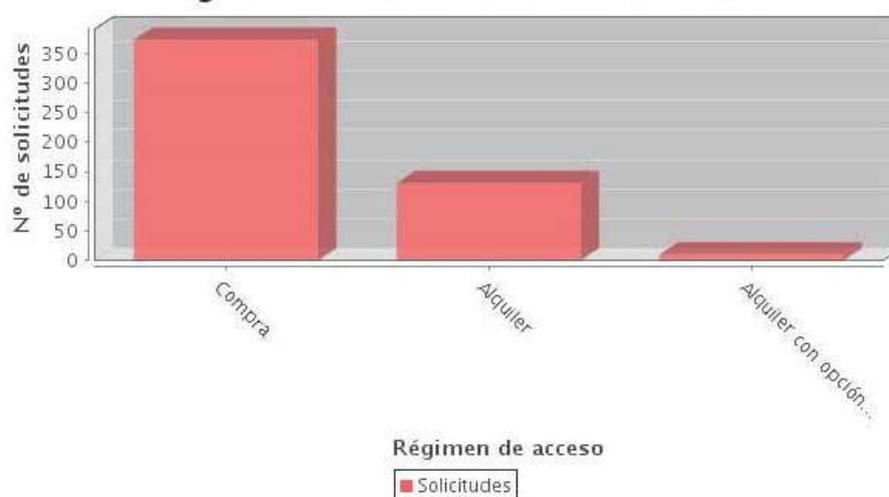
## INFORMES ESTADÍSTICOS REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE FUENTES DE ANDALUCÍA

### RÉGIMEN DE ACCESO

Nº Solicitudes de alta

Alquiler:	131
Alquiler con Opción a compra:	10
Compra:	373

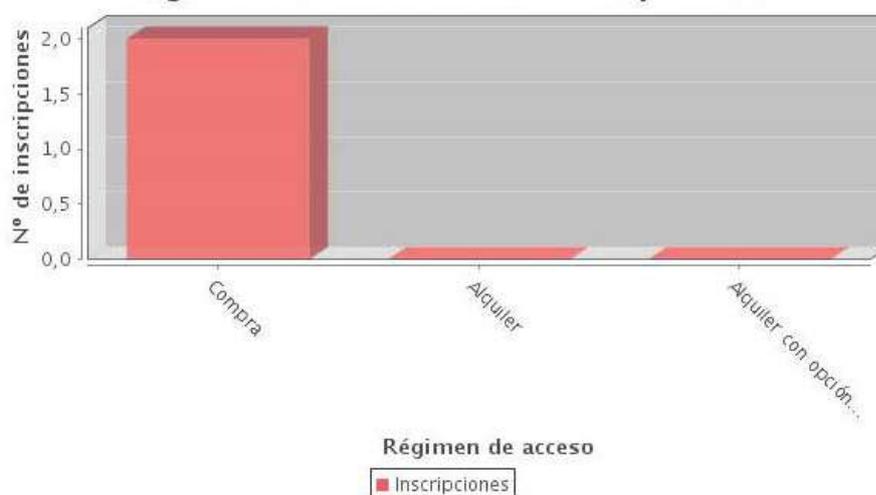
#### Régimen de acceso de las solicitudes



Nº Inscripciones

Alquiler:	0
Alquiler con Opción a compra:	0
Compra:	2

#### Régimen de acceso de las inscripciones





## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

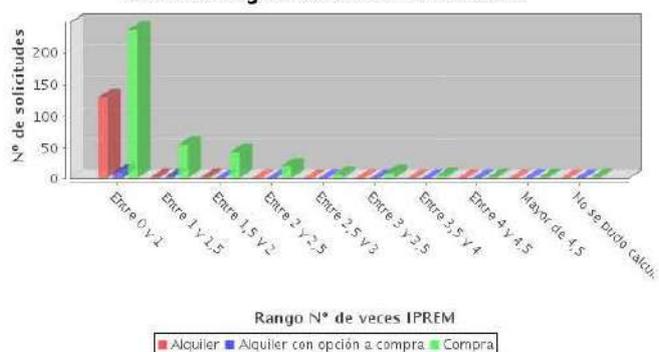
C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

### NIVEL DE INGRESOS

#### Nº Solicitudes de alta

	Alquiler	Alquiler con Opción a compra	Compra
Nº de veces IPREM entre 0 y 0,99	129	9	236
Nº de veces IPREM entre 1 y 1,49	1	1	55
Nº de veces IPREM entre 1,5 y 1,99	1	0	43
Nº de veces IPREM entre 2 y 2,49	0	0	20
Nº de veces IPREM entre 2,5 y 2,99	0	0	5
Nº de veces IPREM entre 3 y 3,49	0	0	8
Nº de veces IPREM entre 3,5 y 3,99	0	0	3
Nº de veces IPREM entre 4 y 4,49	0	0	1
Nº de veces IPREM mayor de 4,5	0	0	1
No se calculó el IPREM	0	0	1
<b>TOTAL</b>	<b>131</b>	<b>10</b>	<b>373</b>

Nivel de ingresos de las solicitudes

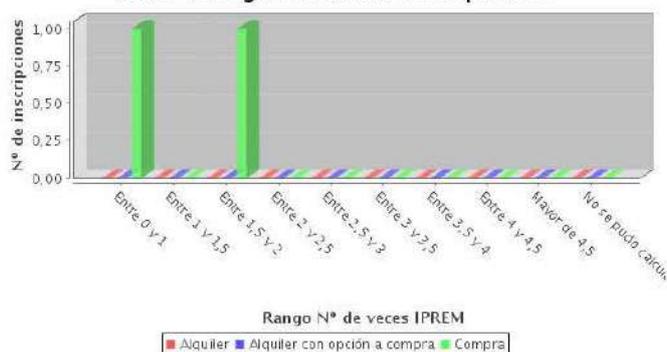


#### Nº Inscripciones

	Alquiler	Alquiler con Opción a compra	Compra
Nº de veces IPREM entre 0 y 0,99	0	0	1 (*)
Nº de veces IPREM entre 1 y 1,49	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 1,5 y 1,99	0	0	1
Nº de veces IPREM entre 2 y 2,49	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 2,5 y 2,99	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 3 y 3,49	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 3,5 y 3,99	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 4 y 4,49	0	0	0
Nº de veces IPREM mayor de 4,5	0	0	0
No se calculó el IPREM	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

(\*) Estas inscripciones han sido insertas en el régimen de compra con el nº de veces IPREM a efectos de ingresos mínimos.

Nivel de ingresos de las inscripciones





## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

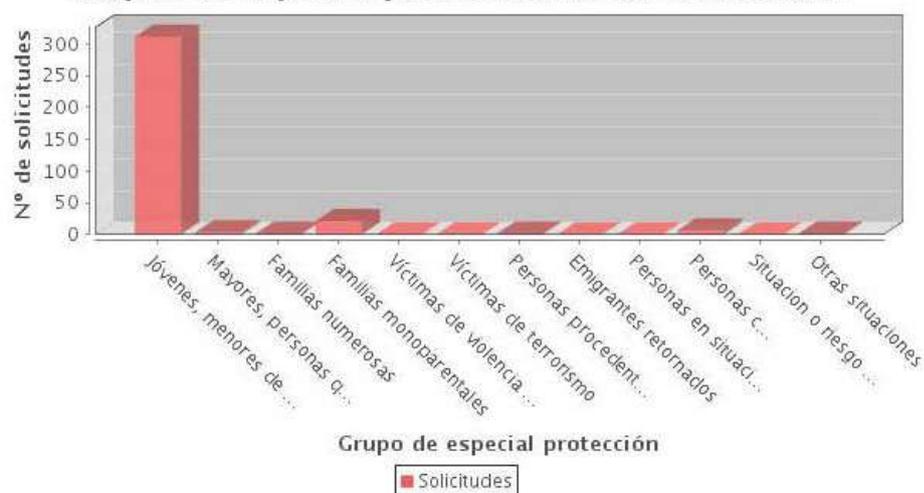
C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

### GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Nº Solicitudes de alta

JOV	MAY	FNM	FMP	VVG	VT	RUP	EMI	DEP	DIS	RIE	CAS
311	3	1	21	0	0	1	0	0	6	0	1

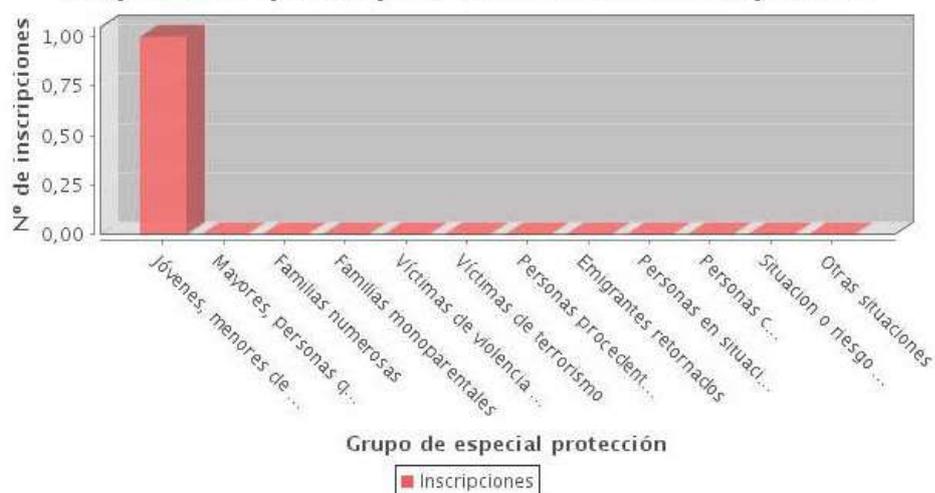
#### Grupos de especial protección de las solicitudes



Nº Inscripciones

JOV	MAY	FNM	FMP	VVG	VT	RUP	EMI	DEP	DIS	RIE	CAS
1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

#### Grupos de especial protección de las inscripciones





## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
 TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

### Nº DE DORMITORIOS

Nº Solicitudes de alta		Nº de dormitorios de las solicitudes	
Un dormitorio:	3		
Dos dormitorios:	323		
Tres dormitorios:	103		
Más de tres	7		
<b>TOTAL</b>	<b>436</b>		

Nº Inscripciones		Nº de dormitorios de las inscripciones	
Un dormitorio:	0		
Dos dormitorios:	1		
Tres dormitorios:	1		
Más de tres	0		
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>		

### DISCAPACITADOS CON NECESIDAD DE VIVIENDA ADAPTADA

Nº Solicitudes de alta		Nº de solicitudes de discapacitados con necesidad de vivienda adaptada	
Ser algún miembro de la unidad familiar usuario de silla de ruedas:	1		
Tener algún miembro de la unidad familiar movilidad reducida:	2		
No se acredita necesidad de vivienda adaptada:	2		

Nº Inscripciones		Nº de inscripciones de discapacitados con necesidad de vivienda adaptada	
Ser algún miembro de la unidad familiar usuario de silla de ruedas:	0		
Tener algún miembro de la unidad familiar movilidad reducida:	0		
No se acredita necesidad de vivienda adaptada:	2		

### SOLICITUDES EN OTROS MUNICIPIOS

Nº Solicitudes de alta		Solicitudes preferentes y no preferentes	
Preferentes:	481		
No preferentes:	0		

Nº Inscripciones		Inscripciones preferentes y no preferentes	
Preferentes:	2		
No preferentes:	0		



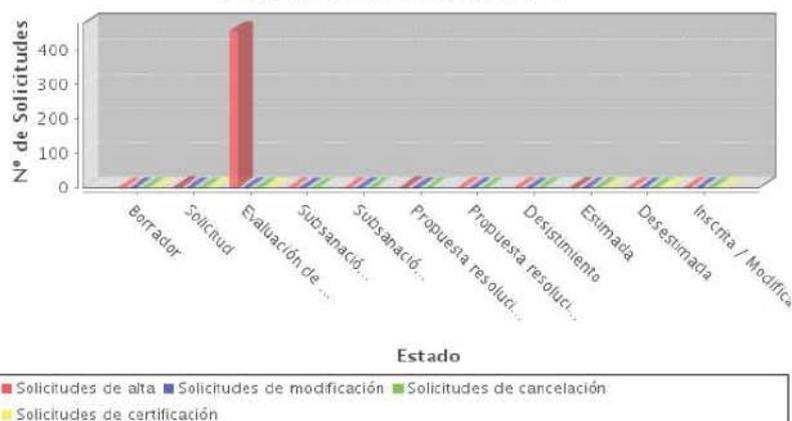
## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
 TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

### CUADRO RESUMEN DEL ESTADO DE TRAMITACIÓN

Solicitudes	Alta	Modificación	Cancelación	Certificación
01. Borrador	0	0	0	0
02. Solicitud	4	0	0	0
03. Evaluación de la solicitud	455	0	0	0
04. Subsanación. Pendiente comunicación	0	0	0	-
05. Subsanación. Pendiente respuesta	0	0	0	-
06. Propuesta de resolución estimada	3	0	0	-
07. Propuesta de resolución desestimada	0	0	0	-
08. Desistimiento	0	0	0	-
09. Estimada	1	0	0	0
10. Desestimada	0	0	0	0
Inscrita / Modificada / Cancelada /	2	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>481</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

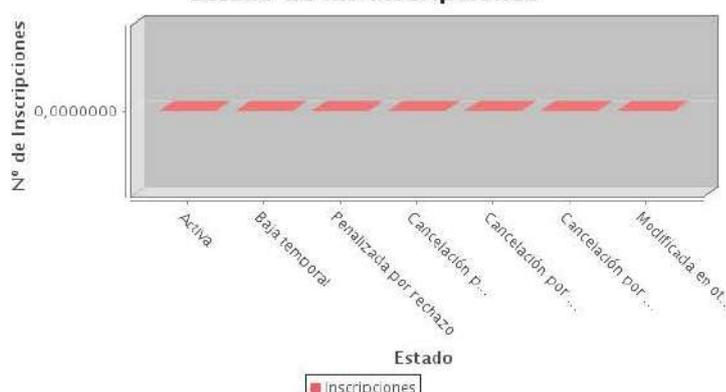
#### Estado de las solicitudes



#### Inscripciones

01. Activa	0
02. Baja temporal	0
02. Penalizada por rechazo	0
03. Cancelación por adjudicación	0
03. Cancelación por la administración	0
03. Cancelación por el usuario	0
Modificada en otro municipio	0
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>

#### Estado de las inscripciones





## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

Los datos derivados de dicho registro no tienen porque expresar objetivamente la cuantía de la necesidad de vivienda en el término municipal, ya que, pese a haberse realizado una gran divulgación del uso del mismo, podemos pensar que una parte de los demandantes que existan o puedan existir en el ámbito temporal de este Plan, no se encuentren inscritos.

Por tanto, los datos aportados por el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas, se han constatado con los obtenidos del estudio de los datos estadísticos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), así como con los datos adquiridos a pie de calle por medio de un sondeo entre los vecinos del municipio, a fin de acercar la evaluación de la demanda a lo realmente previsible en un horizonte medio.

---

### ***ÁMBITO TEMPORAL DEL PMVS***

---

El periodo de vigencia del Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2018-2020 de Fuentes de Andalucía, y durante el cual se ejecutará, es de cuatro años, correspondientes a los ejercicios de 2018 a 2020, si bien, teniendo en cuenta el constante movimiento del mercado de la vivienda, la incidencia de los posibles cambios en la normativa general y las políticas de planeamiento de vivienda de las administraciones estatales y autonómica, a los dos años el Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía realizará una evaluación del desarrollo de este Plan Municipal a fin de certificar el grado de cumplimiento y, en su caso, ajustarlo a las nuevas circunstancias, demandas y oportunidades.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

### 1. INFORMACIÓN Y DIAGNOSTICO

#### INFORMACIÓN

##### I.1 ANÁLISIS DE DATOS DEMOGRÁFICOS

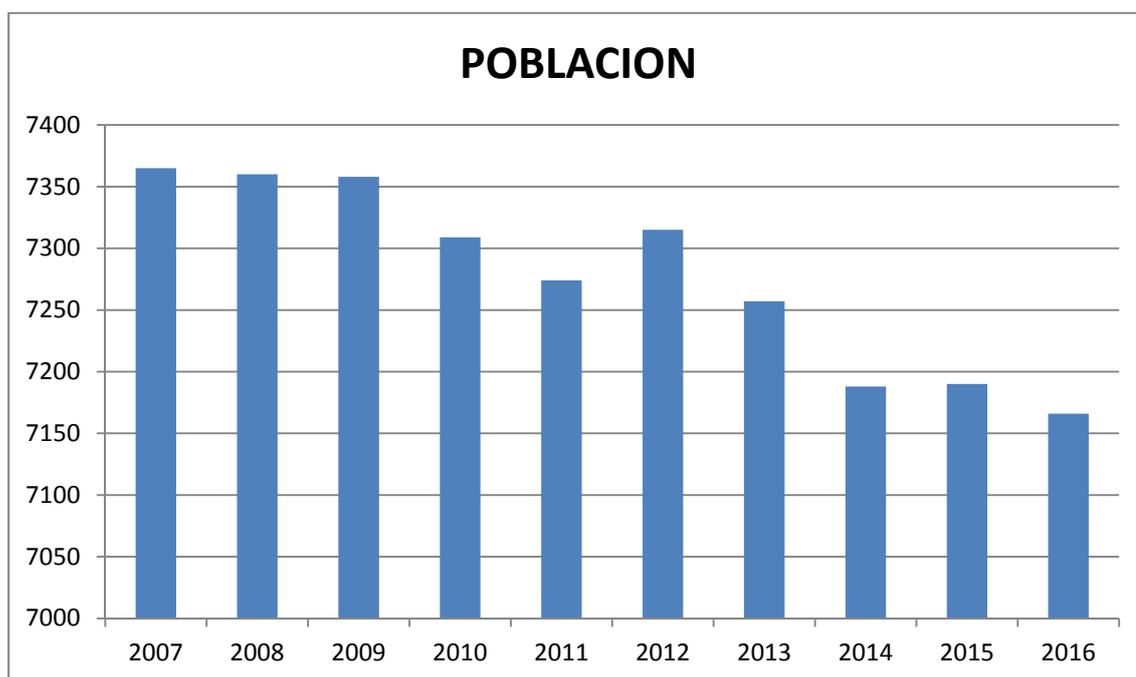
El censo de Fuentes de Andalucía es de 7.166 habitantes a 1 de enero de 2017 según el Instituto Nacional de Estadística (INE). Lo que supone una densidad de población de 48 personas por kilómetro cuadrado.

La población masculina es de 3.562 hombres (49,71 %) y la femenina es de 3.604 mujeres (50,29 %), siendo sensiblemente superior. Se presenta un 14,08% de personas menores de 15 años y un 38,41 % de mayores de 50 años.

Un 2,08 % es el porcentaje de población extranjera que actualmente vive en Fuentes de Andalucía, siendo el mayor número de extranjeros residentes (37,58 % del total de población extranjera) de Marruecos.

Cuadro resumen de población en la última década (Fuente INE).

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Porcentaje		-0,07	-0,03	-0,67	-0,48	+0,56	-0,79	-0,95	+0,03	-0,33
Población	7.365	7.360	7.358	7.309	7.274	7.315	7.257	7.188	7.190	7.166





## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

La tabla que a continuación se inserta es un estudio proporcionado por el IECA, en referencia a los datos recogidos por el INE en 2016.



Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía  
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y CONOCIMIENTO

### Padrón Municipal de Habitantes. Cifras oficiales de población municipal

Explotación obtenida a partir de la tabla Población por municipio de residencia y edad simple según nacionalidad (española/extranjera) y sexo\*

Fuentes de Andalucía, Sevilla

[Año=2016]

Sexo	Territorio	Nacionalidad española/extranjera	Edad			
			De 0 a 14 años	De 15 a 48 años	De 50 y más años	Total
			Población	Población	Población	Población
Ambos sexos	Fuentes de Andalucía	TOTAL	1.008	3.404	2.753	7.168
		Españoles	978	3.315	2.726	7.017
		Etranjeros	31	89	27	149
Hombres	Fuentes de Andalucía	TOTAL	482	1.775	1.302	3.562
		Españoles	468	1.734	1.263	3.463
		Etranjeros	16	41	39	99
Mujeres	Fuentes de Andalucía	TOTAL	527	1.626	1.451	3.604
		Españoles	512	1.579	1.443	3.534
		Etranjeros	15	47	8	70

Fuente: Explotación del Padrón municipal de habitantes. INE.

## 1.2 FUENTES DE INGRESOS

No se dispone de datos estadísticos actualizados que permitan evaluar los porcentajes relativos a las fuentes de ingresos en el municipio, si bien con carácter general se puede decir que, en Fuentes de Andalucía, su incidencia y los principales sectores en los que se basa la economía son:

- ❖ Agricultura y ganadería. La agricultura, aunque ha perdido el peso que en el conjunto de la producción económica tenía en el pasado, sigue siendo un pilar fundamental en la estructura del medio rural y el desarrollo de las zonas rurales.
- ❖ Sector secundario o industrial. En Fuentes de Andalucía existen zonas industriales que destacan tanto por el empleo que generan como por la diversidad de empresas que en ellas se asientan.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

- ❖ Sector terciario o servicios. En la actividad del sector terciario destacan las empresas de pequeña dimensión pertenecientes a empresarios autónomos y sociedades de responsabilidad limitada. Dentro del sector cabe resaltar la importancia que tiene el comercio, sobre todo al por menor.

### ***1.3 POBLACIÓN ACTIVA***

Según la exploración detallada de los datos de afiliados a la Seguridad Social que trabajan en Andalucía, que elabora el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, el número de afiliaciones en marzo de 2017 en Fuentes de Andalucía fue de 3.083 afiliados, representando el 43,02 % de la población. Las mujeres representaron el 46,29% del total de afiliaciones.

Los autónomos representan en Fuentes de Andalucía el 14,76 % del total de afiliaciones, siendo la media en la provincia de Sevilla del 20,70%.

SEXO	RÉGIMEN GENERAL	SIST. ESPECIAL AGRARIO	RÉG. ESP. TRAB. AUTÓNOMOS	R. E. EMPLEADOS DEL HOGAR	TOTAL
MUJER	507	777	138	5	1.427
HOMBRE	598	741	317	-	1.656
TOTAL	1.105	1.518	455	5	<b>3.083</b>

### ***1.4 INFORMACIÓN RECABADA A TRAVÉS DE LAS ENCUESTAS***

A continuación se transcriben las conclusiones obtenidas en las entrevistas de campo realizadas para la elaboración del Libro "IMPACTO DE LA POBREZA ENERGÉTICA E HIDROVULNERABILIDAD EN LA LOCALIDAD DE FUENTES DE ANDALUCÍA; DIAGNÓSTICO INICIAL PARA EL DISEÑO DE POLÍTICAS PÚBLICAS LOCALES EN DEFENSA DE LOS DERECHOS SOCIALES", editado por el Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía en el año 2017.

*"En términos generales a partir de los resultados ofrecidos por las 327 entrevistas de campo desarrolladas en el término municipal de Fuentes de Andalucía se concluye en una primera aproximación a la caracterización de la pobreza energética que el 8.73% de la población fontaniega encuestada sufre alguno de los aspectos vinculados a la pobreza energética y la hidrovulnerabilidad.*

*Tomando como referencia que el 56% de la población entrevistada dispone de menos de 900 euros netos al mes como ingresos de la unidad familiar, mientras un 91% se sitúa en la fran-*



*ja de ingresos que no supera los 1200 euros netos mensuales. Resulta notable que exista un rango de propiedad de las viviendas tan alto y una tasa de desempleo asumible en comparación con la baja renta disponible por unidad familiar, pudiendo existir vías de obtención de ingresos o fórmulas de economía sumergida que complementen las rentas públicamente declaradas por los hogares entrevistados.*

*En aquellas zonas que presentan una mayor vulnerabilidad a los efectos de la pobreza energética, la existencia de menores de 16 años, así como la presencia de miembros de la familia con edades a partir de los 65 años son factores agravantes a la hora de estar expuestos a esta forma de privación material.*

*En determinadas áreas del municipio el rango de vulnerabilidad y exposición a los efectos de la pobreza energética aumenta en tanto que se conjugan varios factores negativos; por un lado se trata de unidades familiares con una media de edad alta, con baja renta disponible, que habita viviendas con una fecha de construcción superior a los 25 años a las que no aplican ninguna reforma para aumentar su eficiencia energética.*

*Estos factores sumados, a que dichas zonas son las que presentan un menor grado de información con respecto a las ayudas públicas existentes a fin de paliar la pobreza energética o que no tienen aplicado ningún tipo de bonificación en sus facturas domésticas provoca que a fin de poder hacer frente al pago de sus facturas de agua luz y gas sufran privaciones en otras áreas esenciales como la alimentación, el vestido o el ámbito de la salud familiar o la educación.*

*Cabe resaltar en sentido contrario, que aquellas personas entrevistadas que han expresado en las entrevistas un mayor nivel de renta, y donde se sitúan viviendas más modernas son las zonas donde existe un conocimiento aceptable de las políticas públicas de lucha contra la pobreza energética y existe un mayor nivel de aplicación de bonificaciones en las facturas domésticas de agua, luz y gas.*

*El impulso de medidas de información y asesoramiento desde los poderes públicos a través de iniciativas para el conocimiento de los planes y políticas públicas existentes a través de los distritos municipales permitiría un acceso de la población más vulnerable a unas condi-*



*ciones más favorables a la hora de contratar servicios de abastecimiento de agua, luz y gas al tiempo que mejoraría la cultura energética de la población con más riesgo de sufrir pobreza energética.*

*No queda demostrado que aquellas zonas que presentan una menor disposición de renta media mensual sean las que tengan un menor interés por la eficiencia energética si bien las actuaciones de los hogares con menor renta disponible se adecua a la hora de acometer mejoras en el hogar a la sustitución de lámparas incandescentes por lámparas LED frente a reformas más costosas en materia de colocación de sistemas aislantes, dobles acristalamientos o sistemas de calefacción y aire acondicionado. Es significativo que el 62% de los entrevistados independientemente de su nivel de renta no haya realizado ninguna mejora en materia de eficiencia energética en su vivienda en los últimos diez años.*

*Existe un importante desconocimiento en materia de cultura energética. El 64% de las personas entrevistadas dice desconocer la potencia eléctrica contratada en su vivienda, mientras que el 86% dice desconocer la potencia que necesita, dándose circunstancias recurrentes de hogares que, aunque han disminuido en el número de miembros, mantiene la misma potencia eléctrica contratada aun cuando sus necesidades se han modificado sustancialmente.*

*La puesta en marcha de programas impulsados por el poder público en materia de ayudas para la ejecución de reformas menores en las viviendas a fin de mejorar su eficiencia energética permitiría no sólo mejorar las condiciones de habitabilidad sino reducir la factura energética de los hogares mediante el apoyo de la Administración para que aquellas familias con menor renta disponible puedan acometer reformas en materia de eficiencia energética.*

*Resulta notable la limitación que la población entrevistada presenta a la hora de poder mantener su casa a temperaturas adecuadas en los periodos de invierno y verano. El 41% de las personas entrevistadas afirmaron no poderse permitir mantener su vivienda a una temperatura cálida; el 57% afirmó si poder permitirse económicamente mantener su casa a una temperatura adecuada los meses de invierno. El 46% de los entrevistados afirmó no poder*



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

*permitirse mantener su casa a una temperatura fresca los meses de verano frente a un 53% que afirmó que sí podía mantener su casa a una temperatura fresca en verano.*

*Se expresa así que las personas entrevistadas deben priorizar otras necesidades esenciales de su hogar para poder mantener el hogar a una temperatura adecuada especialmente para el periodo de verano.*

*El desarrollo de medidas de información, apoyo a la rehabilitación energética y la puesta en marcha de iniciativas que permitieran un mejor acceso a la información para progresivamente alcanzar una mayor cultura en materia de eficiencia energética en la población permitiría en el medio plazo recuperar a numerosas personas que hoy deben priorizar en un contexto de privación material severa o moderada sus necesidades.*

*La puesta en marcha de puntos de información energética al consumidor vulnerable (PIECV) o el desarrollo de un programa de detección de necesidades en materia de rehabilitación energética que contara con un programa de ayudas a la microrreforma en viviendas permitiría reducir no sólo un modo de consumo energético deficientemente empleado en numerosos hogares entrevistados, sino que permitiría alcanzar un mayor grado de sostenibilidad urbana al tiempo que liberaría recursos económicos a las familias con menores ingresos para poder hacer frente a otras necesidades domésticas.*

*El envejecimiento de la población y el estancamiento en su crecimiento es uno de los elementos que debe contemplarse a la hora de abordar programas e iniciativas que puedan incluirse en el marco del Plan Municipal de la Vivienda a fin de mejorar la accesibilidad de las viviendas y permitir y mejor uso de nuevas tecnologías aplicadas a los sectores poblacionales que se sitúan en las franjas de edad más avanzadas.”*

---

### ***1.5 ACTUACIONES DE VIVIENDA PROTEGIDA REALIZADAS***

---

En los últimos 20 años la actuación de vivienda protegida se limita a la promoción de viviendas que realizó la empresa pública SODEFAND, S.L., consistente en la promoción de 70 viviendas régimen especial en los antiguos terrenos del Colegio Público “Santa Teresa de Jesús”. Dicha promoción finalizó en el año 2.003.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

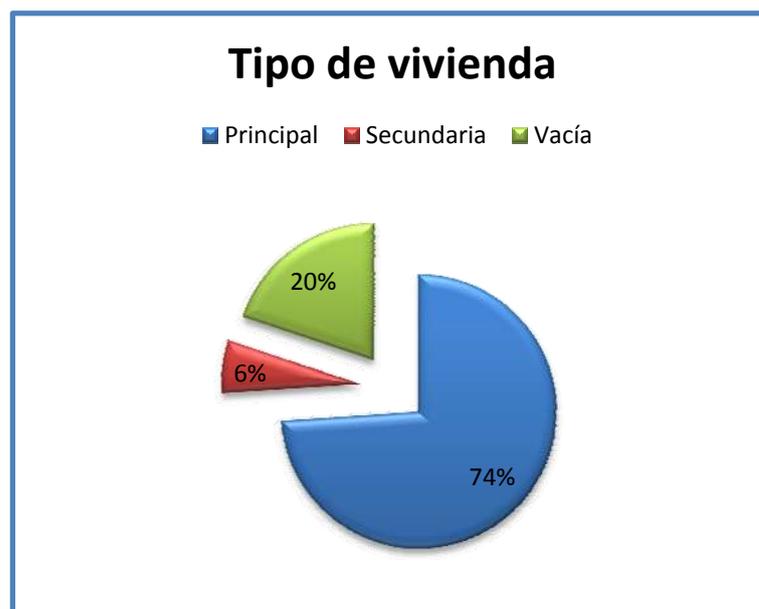
C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

En los últimos 10 años se ha intentado poner en marcha una nueva actuación pública de promoción de vivienda protegida en los terrenos de la urbanización del sector SU-R-2, encontrándose en la actualidad en fase final de estudio por parte de entidades financieras. Si se han realizado en los últimos 5 años varias ventas de suelo de reserva para vivienda protegida provenientes de suelo de cesión y suelo adquirido por el Ayuntamiento en el Sector SU-R-3.

### ***1.6 PARQUE DE VIVIENDAS EXISTENTES***

Con los datos que aporta el Censo de Población y Vivienda de 2011, del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), nos muestra todas las viviendas familiares existentes a esa fecha. Datos a los cuales nos referimos por no tener reseñas más actuales.

	Tipo de vivienda			
	Principal	Secundaria	Vacía	TOTAL
	Número de viviendas	Número de viviendas	Número de viviendas	Número de viviendas
Fuentes de Andalucía	2.576	216	692	<b>3.484</b>



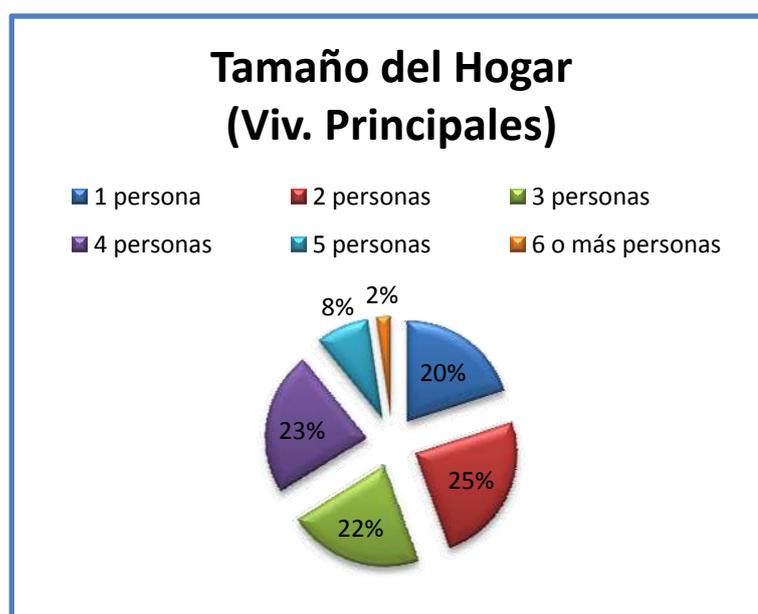
De los anteriores números podemos detallar, también desde el censo de 2011, que las 2.576 viviendas principales se pueden dividir según el tamaño del hogar en lo siguiente:



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

Tamaño del hogar						
1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas	6 o más personas	TOTAL
Número de hogares						
515	632	555	596	219	59	<b>2.576</b>



Y como aclaración, indicar que las viviendas familiares se clasifican a su vez en:

- ❖ Principales: Aquellas que constituyen la residencia habitual de al menos una persona.
- ❖ Secundarias: Las usadas sólo en vacaciones, fines de semana, usos puntuales...
- ❖ Vacías o desocupadas: Las disponibles para venta o alquiler, o simplemente abandonadas.

### ***1.7 SUELO VIVIENDA PROTEGIDA***

El planeamiento urbanístico municipal tiene un papel relevante a la hora de instrumentar cualquier política de vivienda, de proporcionar un suelo apto para edificar en número de viviendas suficientes para atender a todos los segmentos de la demanda, y asegurar un importante paquete de suelo para los sectores más débiles desde el punto de vista social, así como, para los sectores estratégicos desde el punto de vista del desarrollo económico.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

De esta forma, uno de los principios inspiradores de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Fuentes de Andalucía es garantizar la disponibilidad de suelo para cubrir las necesidades de vivienda protegida de este municipio, es decir, garantizar el acceso a una vivienda digna a todos los residentes.

A tal fin, en el Documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Fuentes de Andalucía, se prevé la construcción de aproximadamente 909 nuevas viviendas en las Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano No consolidado y en el Suelo Urbano No Consolidado Transitorio y 1.651 en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores. Estos valores dan un total de 2.560 nuevas viviendas de las cuales 628 son viviendas sometidas a algún régimen de protección.

En definitiva, con la presente adaptación se consigue que el 24,53% del número total de nuevas viviendas se destine a la reserva de vivienda protegida.

Con la reforma de la LOUA se establece de forma expresa una reserva mínima para los planes generales de todos los municipios, que se cifra en el 30% de la edificabilidad residencial que se prevea en todas las áreas o sectores del Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable. Aunque, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferentes a la construcción de viviendas protegidas, recoge que quedan eximidas "los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre", y "aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del Documento de Adaptación Parcial".

En base a lo expuesto, los criterios seguidos en el documento de Adaptación Parcial, para la incorporación de vivienda protegida en los ámbitos de actuación propuestos por las Normas Subsidiarias en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable de uso global residencial, son los siguientes:

❖ En Suelo Urbano No Consolidado:

- Los ámbitos incluidos en la categoría de Suelo Urbano no consolidado de carácter transitorio, por tener iniciado su proceso de tramitación, al ser actuaciones que cuentan con ordenación pormenorizada establecida por las Normas Subsidiarias, están eximidos de la obligación de destinar el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

- Todas las Áreas de Reforma Interior, ya sean de renovación o de regularización, que cuentan con ordenación pormenorizada establecida por las Normas Subsidiarias, están eximidas de la obligación de destinar el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida.
- Todas las Áreas de Reforma Interior, cuya ordenación detallada se difiere a planeamiento de desarrollo, deben destinar el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida. Para los ámbitos de actuación que se encuentran en este caso, se establecen dos supuestos:
  - Para las Áreas de Reforma Interior con fines de renovación, la edificabilidad destinada a vivienda protegida es el 30% de la edificabilidad residencial.
  - Para las Áreas de Reforma Interior cuya finalidad es la regularización, la edificabilidad destinada a vivienda protegida será el 30% de la edificabilidad no materializada de cada Área de Reforma Interior. Por consiguiente, el cálculo de la edificabilidad de referencia para deducir el techo edificable a destinar a vivienda protegida, se ha realizado detrayendo de la edificabilidad total del ámbito la edificabilidad objeto de regularización; es decir, la efectivamente materializada en el.

### ❖ En Suelo Urbanizable:

- Los sectores incluidos en la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado, por contar con su Plan Parcial aprobado definitivamente, están eximidos de la obligación de destinar el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida.
- Los sectores incluidos en la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado en desarrollo, es decir, aquellos sectores que aun cuando no cuentan con ordenación detallada, derivada de la aprobación definitiva de su planeamiento de desarrollo, han iniciado ya su proceso de tramitación, y se encuentran con su Plan Parcial de Ordenación aprobado, al menos, inicialmente con anterioridad al 20 de enero del 2007, están eximidos de la obligación de destinar el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

- Los sectores incluidos en la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado, es decir aquellos sectores que en el momento de elaboración de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias no han iniciado su tramitación, deben destinar el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida.

La edificabilidad destinada a vivienda protegida y el número de viviendas resultantes de la aplicación de estos criterios a cada ámbito de actuación de las categorías establecidas de Suelo Urbano y Urbanizable, con uso global residencial, quedan detallados en los apartados siguientes.

❖ Edificabilidad destinada a vivienda protegida en las Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano No Consolidado.

- Suelo Urbano No Consolidado de carácter transitorio:

Queda incluido en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado de carácter transitorio en la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Fuentes de Andalucía la UE 8 "Polideportivo Sur", que en el momento de elaboración del Documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Fuentes de Andalucía, se encuentra con el Proyecto de Urbanización aprobado inicialmente, con fecha de 14 de noviembre de 2007.

NOMBRE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m <sup>2</sup> t	EDIFICABILIDAD DESTINADA A VP	Nº VIV	Nº VP
UE 8 POLIDEPORTIVO SUR	9.021,22		60	

Al tratarse de un ámbito con ordenación pormenorizada ya establecida por las Normas Subsidiarias, objeto de la Adaptación Parcial, en virtud de lo establecido por el Decreto 11/2008 de 22 de Enero, no será exigible para esta actuación la reserva de vivienda protegida. La Adaptación Parcial no ha modificado las condiciones ya establecidas para este ámbito por las Normas Subsidiarias vigentes.

- Áreas de Reforma Interior con fines de renovación:
  - Con ordenación pormenorizada:

NOMBRE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m <sup>2</sup> t	EDIFICABILIDAD DESTINADA A VP	Nº VIV	Nº VP
--------	---	-------------------------------	--------	-------



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

UE 2 CAMINO DE TIERRA NUEVAS	18.942		96	
UE 3 CAMINO DE TIERRA NUEVAS	7.500		54	
UE 5 OREJONA NORTE	9.118,75			
UE 7 CAMINO DE LA LANTEJUELA	5.732,08		37	
UE 10 SANTA TERESA SUR	5.085,12	5.085,12	32	32
UE 12 CONJUNTO HISTÓRICO	1.431,96	1.431,96	18	18
UE 13 SILO	1.568,85	1.568,85	10	10
UE 16 FUENTE DE LA REINA SUR	5.934,58		44	
UE 17 FUENTE DE LA REINA	7.891		56	
UE 18 FUENTE DE LA REINA	2.157,68		12	
UE 19 FUENTE DE LA REINA	9.599		57	
UE 20 CALLE CARRETERA NORTE	1.602,07		11	
<b>TOTAL</b>	<b>67.444,34</b>	<b>8.085,93</b>	<b>427</b>	<b>60</b>

Como ya ha quedado explicado en el apartado anterior las Áreas de Reforma Interior, que cuentan con ordenación detallada no tienen la obligación de destinar el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida. En base a ese criterio, la Adaptación Parcial no ha modificado las condiciones ya establecidas para estos ámbitos por las Normas Subsidiarias vigentes. Sin embargo hemos de señalar que el Área de Reforma Interior UE13 es una actuación de iniciativa pública sobre suelos de propiedad municipal, y las Áreas de Reforma Interior UE10 y UE12 son actuaciones a la que se asigna el sistema de expropiación con la finalidad de obtener suelo para promoción de viviendas de iniciativa pública. La Adaptación Parcial, considera por tanto que el techo residencial que se plantea en estas actuaciones debe destinarse íntegramente a viviendas protegidas.

➤ Con ordenación diferida:

NOMBRE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m <sup>2</sup> t	EDIFICABILIDAD DESTINADA A VP	Nº VIV	Nº VP
PERI 3 SECTOR CEMENTERIO/COOPERATIVA	24.217,64	12.350,99	190	110

La ordenación propuesta en el PERI 3 Sector Cementerio/Cooperativa, es una de las operaciones de mayor singularidad de las planteadas en las Normas Subsidiarias de Fuentes de Andalucía. Se plantea la recomposición



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

morfológica de la zona y su recuperación ambiental con la transformación del antiguo cementerio en un parque urbano y la incorporación de importantes reservas de suelo para actividades terciarias y dotacionales. La presencia de un paquete importante de suelo de titularidad pública, a su vez, representa una oportunidad estratégica para instrumentar una política urbana orientada a ampliar la oferta de viviendas a precio accesible. El Documento de Adaptación Parcial, asigna a este sector la obligación de destinar el 51% de su edificabilidad residencial a vivienda protegida.

En lo que respecta al número de viviendas, para un total de 190 nuevas viviendas, las destinadas a materializar la oferta de vivienda protegida suponen un 57,8%, es decir, un mínimo de 110 viviendas, dando cumplimiento, con amplio margen, a la determinación de destinar, al menos, el 30% de la edificabilidad residencial en Áreas de Reforma Interior que no cuentan con ordenación detallada, a viviendas sometidas a algún régimen de protección.

- Áreas de Reforma Interior con Fines de Regularización:
  - Con ordenación pormenorizada:

NOMBRE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m <sup>2</sup> t	EDIFICABILIDAD DESTINADA A VP	Nº VIV	Nº VP
UE 1 CAMINO DE TIERRA NUEVAS	8.637,60		43	
UE 4 CAMINO DE PALMA	12.759,20		75	
UE 9 CAMINO DEL NUEVO CEMENTERIO	8.330,98		44	
TOTAL	29.727,78		162	

Como ya ha quedado explicado en el apartado anterior las Áreas de Reforma Interior, que cuentan con ordenación detallada no tienen la obligación de destinar el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida. En base a ese criterio, la Adaptación Parcial no ha modificado las condiciones ya establecidas para estos ámbitos por las Normas Subsidiarias vigentes.

- Con ordenación diferida:

NOMBRE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m <sup>2</sup> t	EDIF. NO MATERIALIZADA	EDIFICABILIDAD DESTINADA A VP	Nº VIV	Nº VP
--------	---	------------------------	-------------------------------	--------	-------



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

PERI 1 SECTOR SUR	34.240,65	10.272,19	3.081,65	40	23
PERI 2 SECTOR FUENTE DE LA REINA	27.119,49	8.135,85	2.440,75	30	18
<b>TOTAL</b>	<b>61.360,14</b>	<b>18.408,04</b>	<b>5.522,40</b>	<b>70</b>	<b>41</b>

Al tratarse de ámbitos cuya finalidad es la regularización de un tejido residencial existente, señalar que, como ya hemos explicado en el apartado anterior, la edificabilidad destinada a vivienda protegida será el 30% de la edificabilidad no materializada de cada Área de Reforma Interior. Por consiguiente, el cálculo de la edificabilidad de referencia para deducir el techo edificable a destinar a vivienda protegida, se ha realizado detrayendo de la edificabilidad total del ámbito la edificabilidad objeto de regularización; es decir, la efectivamente materializada en él.

La nueva edificabilidad residencial propuesta en las Áreas de Reforma Interior, con fines de regularización, con ordenación diferida asciende a 18.408,04 m<sup>2</sup>. La superficie edificable destinada a vivienda protegida es 5.522,40 m<sup>2</sup>, lo que supone un 30% de dicha cantidad total. En lo que respecta al número de viviendas, para un total de 70 nuevas viviendas, las destinadas a materializar la oferta de vivienda protegida suponen un 58%, es decir, un mínimo de 41 viviendas. Con ello se cumple la determinación de destinar, al menos, el 30% de la edificabilidad residencial en Áreas de Reforma Interior que no cuentan con ordenación detallada a viviendas sometidas a algún régimen de protección.

Como resumen de los datos expuestos, señalar que en el Suelo Urbano No Consolidado, la edificabilidad total residencial propuesta por las Normas Subsidiarias asciende a 148.819,02 m<sup>2</sup>; la superficie edificable destinada a vivienda protegida es de un total de 25.959,32 m<sup>2</sup>, lo que supone un 17,4% de dicha cantidad total. En lo que respecta al número de viviendas, para un total de 909 nuevas viviendas, las destinadas a materializar la oferta de vivienda protegida suponen un 23%, es decir, un mínimo de 211 viviendas sometidas a algún régimen de protección.

❖ Edificabilidad destinada a vivienda protegida en los Sectores del Suelo Urbanizable.

- Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado:



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

NOMBRE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m <sup>2</sup> t	EDIFICABILIDAD DESTINADA A VP	Nº VIV	Nº VP
SU R1	19.413,60		121	
SU R2	19.742,62	3.948,52	146	26
SU R3	30.716,26	6.143,25	227	40
SU R4	28.370,25	5.674,05	206	41
TOTAL	98.242,73	15.765,82	700	107

Al contar estos sectores con ordenación pormenorizada, según lo establecido por el Decreto 11/2008, no será de aplicación, la obligación de destinar el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida. Sin embargo, tal y como se recoge en el Documento de la Adaptación Parcial, las Normas Subsidiarias de Fuentes de Andalucía fueron sometidas a una Innovación, a raíz de la entrada en vigor la Ley 7/2007, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, al objeto de destinar en los sectores de media densidad el 20% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida, con lo cual, los sectores SU R2, SU R3 y SU R4, ya llevan incorporado al menos un porcentaje destinado a este tipo de vivienda.

- Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado en Desarrollo:

NOMBRE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m <sup>2</sup> t	EDIFICABILIDAD DESTINADA A VP	Nº VIV	Nº VP
SU R7	24.782,56	4.956,51	183	33

Pertenecen a esta categoría de suelo el sector de Suelo Urbanizable SU R7, que en el momento de elaboración de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Fuentes de Andalucía, cuenta con su Plan Parcial aprobado inicialmente con fecha de 18 de enero de 2007, y provisionalmente con fecha de 23 de abril de 2007. La aprobación inicial del planeamiento de desarrolló con anterioridad al 20 de enero de 2007, tal y como se especifica en el Decreto 11/2008, exime de la incorporación desde la Adaptación Parcial de la reserva de vivienda protegida para este sector. Sin embargo, el sector SU R7, de uso global Residencial Media Densidad, debido a la Innovación 1 del Documento de Normas Subsidiarias, ya lleva incorporado un porcentaje de su edificabilidad residencial con destino a vivienda protegida, concretamente, el veinte por ciento de la misma.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

En lo que respecta al número de viviendas, del total de las 183 nuevas viviendas propuestas en este sector, las destinadas a materializar la oferta de vivienda protegida suponen un 18% del total, es decir, 33 viviendas están sometidas a algún régimen de protección.

- Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado:

NOMBRE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m <sup>2</sup> t	EDIFICABILIDAD DESTINADA A VP	Nº VIV	Nº VP
SU R5	34.770,61	10.431,18	240	80
SU R6	31.508,01	9.452,4	217	73
SU R8	13.419,67	4.025,9	77	30
SU R9	26.912,15	8.073,65	154	62
SU R10	13.901,84	4.170,55	80	32
TOTAL	120.512,28	36.153,68	768	277

La edificabilidad total residencial propuesta en los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, con uso global residencial, asciende a 120.512,28 m<sup>2</sup>, la superficie edificable destinada a vivienda protegida es de un total de 36.153,68 m<sup>2</sup>, lo que supone un 30% de dicha cantidad total. En lo que respecta al número de viviendas, para un total de 768 nuevas viviendas, las destinadas a materializar la oferta de vivienda protegida suponen un 36%, es decir, un mínimo de 277 viviendas sometidas a algún régimen de protección. Con ello se cumple la determinación de destinar a viviendas sometidas a algún régimen de protección, al menos, el 30% de la edificabilidad residencial en los sectores de Suelo Urbanizable que no cuentan con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con antelación al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005.

Para concluir, y como resumen de los datos expuestos, señalar que para la totalidad del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Fuentes de Andalucía, la edificabilidad total residencial propuesta asciende a 207.383,888 m<sup>2</sup>t; la superficie edificable destinada a vivienda protegida es de un total de 56.876,01 m<sup>2</sup>, lo que supone un 27% de dicha cantidad total. En lo que respecta al número de viviendas, para un total de 1.651 nuevas viviendas, las destinadas a materializar la



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

oferta de vivienda protegida suponen un 25,2%, es decir, un mínimo de 417 viviendas sometidas a algún régimen de protección.

La Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Fuentes de Andalucía no ha considerado conveniente establecer con precisión la localización de las viviendas con la calificación urbanística de protegidas en el interior del Sector o Área de Reforma Interior. No se estima adecuado que al nivel de planeamiento general se adopte esta decisión, por cuanto en ocasiones la adecuada distribución interior requerirá en algunos casos hasta la elaboración de un estudio previo al proyecto técnico de edificación. Por ello, el documento de Adaptación Parcial toma la decisión de que esta localización precisa y definitiva de la calificación de vivienda protegida se realice a través de los instrumentos de desarrollo de la planificación, debiendo ser considerada como una determinación que no integra la ordenación estructural. Así, la ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada Sector o Área de Reforma Interior, será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:

- ❖ El Plan Parcial en los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.
- ❖ El Plan Especial en Áreas de Reforma Interior de Suelo Urbano No Consolidación con ordenación diferida.
- ❖ El Estudio de Detalle en las Áreas de Reforma Interior de Suelo Urbano No Consolidación con ordenación pormenorizada.

En cualquier caso, se garantiza que el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por la Adaptación Parcial en cada una de las fichas de los Sectores y Áreas de Reforma Interior con usos residenciales tiene el carácter de mínimo.

---

### ***1.8 ESTADO DE LAS VIVIENDAS***

---

De la información recabada se puede extraer que el estado actual del parque de viviendas se caracteriza por varias circunstancias:

- Progresivo envejecimiento de la antigüedad media del parque de viviendas al no desarrollarse nuevas actuaciones de obra nueva.
- Alto número de vivienda vacía/abandonada en la zona de Conjunto Histórico.
- Muy baja oferta de vivienda en alquiler.



---

## ***1.9 CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS***

---

### **TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.**

#### **1.9.1. INTRODUCCIÓN**

1. El estudio de las tipologías edificatorias en las que se materializa el sistema de espacios edificables de la ciudad, es uno de los pilares básicos del Análisis Urbano de lo que a sus claves formales y estructurales se refiere.

Generalmente, en muchos casos nos encontramos con adulteraciones en el empleo del concepto de tipo, entendiéndose éste íntimamente vinculado a los rasgos formales de la edificación.

Por ello, consideramos necesario antes que nada prefijar lo que para nosotros supone tipo, ya que ello sustentará el estudio realizado para el hecho urbano de Fuentes de Andalucía. Así, hacemos nuestras las palabras de Carlos Marti Aris en su ensayo A Las variaciones de la identidad. Ensayo sobre el tipo en arquitectura, el cual establece que:

El tipo se refiere a la ESTRUCTURA FORMAL: no le incumben, por tanto, los aspectos fisonómicos de la arquitectura; hablamos de tipos desde el momento que reconocemos la existencia de similitudes estructurales entre ciertos objetos arquitectónicos, al margen de sus diferencias EN EL NIVEL MÁS APARENTE O EPITELIAL...

El estilo refiere toda obra arquitectónica a unas precisas coordenadas espacio-temporales; el tipo, por el contrario, expresa la permanencia de sus rasgos esenciales y pone en evidencia el carácter invariable de ciertas estructuras formales que actúan a manera de puntos fijos en el devenir de la arquitectura.

Asimismo consideramos necesaria realizar algunas puntualizaciones al concepto que después nos permita investigar con mayor grado de rigidez en otros campos como el de la Protección del Conjunto Histórico:

- a) La formación de los tipos nos remite inmediatamente a la resolución de las necesidades de habitación. Los tipos aparecen como modos de resolver, con una intencionalidad estética, las necesidades humanas de adaptación al medio natural.

Los tipos, pues, asumen el significado de las necesidades y vicisitudes de los hombres, más por asumirla que por representarla.

Esto es lo que lleva a Rossi a afirmar que el tipo es único y variadísimo en sociedades diferentes y unido a la forma y modo de vida.

- b) Por todo lo anterior se puede afirmar que la lenta evolución de la tipología se produce a través de su aplicación:

El tipo es, pues, constante y se presenta con caracteres de necesidad; pero estos caracteres, aún siendo determinados, relacionan dialécticamente con la técnica, con las funciones, con el estilo, con el carácter colectivo y el momento individual del hecho arquitectónico.

- c) La ciudad entendida como Arquitectura, supone reconocer que el proceso arquitectónico que conduce a la configuración de los tipos se realiza en la ciudad, DE MODO QUE



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.F.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

SE ESTABLECE UNA RELACIÓN ENTRE TIPOLOGÍA EDILICIA Y MORFOLOGÍA URBANA.

Esta relación entre morfología y tipología según Aymonino, Año es causal, es una relación dialéctica, sobre la cual se basa la existencia de una ciudad como conjunto.

Esta relación, según José Luque Valdivia, Ase inscribe dentro de una dialéctica más amplia, lo que enfrenta al tipo con la realidad. Es esta compleja relación que vincula las condiciones técnicas, culturales, económicas, sociales, con el tipo arquitectónico los que constituye la estructura de los hechos urbanos, y de la que, en consecuencia, la relación tipología-morfología es sólo uno de sus componentes. Y sigue:

Desde esta perspectiva, la morfología urbana aparece como uno de los componentes de la realidad que entra en relación (determinante y determinada) con la tipología edilicia. Se trata sin embargo, de una componente muy especial, que adquiere una posición privilegiada.

Así:

La tipología es entendida como el sistema constituido por los invariantes que PUEDEN SER DEDUCIDOS DE LA MORFOLOGÍA. En la forma cambiante y variada de las distintas ciudades pueden ser identificados unos elementos constantes (los tipos) que aparecen formando un sistema (la tipología) que da sentido y continuidad a la forma urbana. DE ESTE MODO LA RELACIÓN ENTRE TIPOLOGÍA Y MORFOLOGÍA SERÍA ANÁLOGA A LA QUE SE DÁ ENTRE LENGUA Y HABLA.

Se entiende así EL SENTIDO MEDIADOR DE LA MORFOLOGÍA, situando a la forma como nexo de unión entre el componente universal de la arquitectura y las condiciones singulares de todo hecho urbano.

2. Dadas las connotaciones particulares del hecho urbano de Fuentes de Andalucía, es decir, su carácter autobiográfico, podemos realizar una división apriorística del mismo (al igual que se realizó con el análisis morfológico, con el que coincide), que nos permitirá sistematizar el análisis tipológico que nos proponemos a realizar:

Las dos Áreas en las que vamos a desagregar el hecho urbano son:

- a) El Núcleo tradicional o Conjunto Histórico.
- b) Las extensiones periféricas.

En ambos, como veremos, se desarrollarán tipos arquitectónicos distintivos, y singulares, en aplicación de las diferentes etapas conformadoras de la ciudad y de las características de la realidad urbana (entendida globalmente) en la que aparecieron y se materializaron.

Este estudio pondrá de manifiesto la estrecha vinculación entre tipología y morfología urbana, del que podrán deducirse aquellos aspectos formales y estructurales primarios sobre los que habrá que incidir cuando tratemos aspectos de Protección. Asimismo pondrá de manifiesto el aspecto de relatividad del tipo, en el sentido de cómo evoluciona para adaptarse a las nuevas necesidades humanas, así como la detección de patologías tipológicas y alteraciones nocivas que será necesario detener y controlar en la propuesta de Ordenación que se derive de este análisis.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

### 1.9.2. ANÁLISIS DE LAS TIPOLOGÍAS CONFORMADORAS.

#### El Núcleo Histórico.

Dentro del Núcleo o Conjunto Histórico aparecen tres tipos edificatorios básicos, que van a constituir el sistema compositivo de la estructura urbana y generadores de un determinado ambiente urbano, deducidos de la morfología característica del conjunto, como son:

- a) Tipo histórico asentado sobre parcelación de características dimensionales góticas (coincidente y localizado fundamentalmente en la zona o área morfológica N2).

Teóricamente ha correspondido a la vivienda típica del agricultor o ganadero, por lo que aparecen estancias vinculadas a dicha actividad. Como consecuencia de este hecho es precisamente el tipo que más ha evolucionado en su lenta aplicación a lo largo del tiempo, a la hora de confrontarse con otras realidades con componentes técnicos, funcionales y socioeconómicos distintos. Más adelante pormenorizaremos esta evolución.

- b) Junto al tipo histórico que constituye la base generadora del tapiz morfológico de la ciudad histórica aparece una segunda tipología asociada a una población de mayores posibilidades económicas (residencias de carácter más señorial) que se asienta sobre una parcela de mayores dimensiones y que se localiza, fundamentalmente, en el ámbito espacial definido entre las calles General Armero y C/ Flores (en dirección este/oeste) y C/ Lora y Carreras (en dirección norte/sur).

Dentro de este tipo se encuentran incluidas la mayor parte de las casas palacio barrocas de los Ruiz Florindo, singularizadas por su valor arquitectónico, así como operaciones enclavadas en este siglo (años 20-50), asentadas seguramente sobre agregación de parcelas góticas, algunos de los cuales presentan caracteres epiteliales destacables.

- c) Junto a los dos tipos conformadores de la estructura urbana del conjunto Histórico, es decir la base residencial constitutiva del mismo, nos encontramos con la presencia de los elementos primarios, es decir, los elementos monumentales, vitales, de la ciudad.

Evidentemente, junto a estos tipos básicos aparecen alteraciones a los mismos debido a diferentes causas:

- Proliferación de usos no residenciales generalmente vinculados a la explotación agrícola o pseudoindustriales.
- La ciudad se singulariza en la esquina lo que deviene en una trama parcelaria distintiva y el asentamiento de una tipología singular, difícilmente clasificable, dónde básicamente el mismo punto de encuentro es su vinculación con la escena urbana, a través de desarrollos de fachadas mucho mayores.

Aún cuando podamos entender el tipo como estructura elemental de la ciudad, no podemos caer en el error de considerarlo como elemento indivisible. Se considera pues necesario un análisis de sus componentes, que si bien, pueden no resultar directamente significativos para la ciudad, sin embargo, a través de la composición del tipo si que son significativos (aunque



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

sea de un modo indirecto) para la estructura urbana.

Metodológicamente vamos a proceder (siempre que sea posible) de la siguiente forma:

- 1) Análisis de las características constitutivas del tipo:
  - a) Características dimensionales.
  - b) Ocupación.
  - c) Características formales básicas.
  - d) Otros (estructura, materiales, cubierta...).
  - e) Datación.
- 2) Sistematización de la casuística de alteraciones, variaciones,..., detectada.

### A. Tipo Asentado sobre Parcelación Gótica (Tipos I y II).

Como ya se ha comentado, este tipo es el caso más evidente de evolución por aplicación a lo largo del tiempo. Las circunstancias actuales de la residencia (a partir de la segunda mitad del S.XX) y sus requerimientos son absolutamente distintos a los originales del agricultor o aparcerero, habitante primitivo del tipo.

Así aparece, el tipo II, que se diferencia del I exclusivamente por la necesidad de ubicar nuevas funciones residenciales, lo que ha dado lugar, básicamente a alteraciones en las características formales pero no así en sus estructuras formales (forma de ocupación de la parcela, función del patio...).

El tipo II aparece bien por sustitución de la edificación, bien por remonte de la misma.

#### 1) **Características Dimensionales.**

Frente de parcela: 3-8  
Fondo de parcela: 25-30m

#### 2) **Ocupación:** 25-33%.

Descripción: doble crujía a fachada seguida de patio y crujía de servicios a la que sucede corral. El primer patio aparece como elemento generalmente separador de funciones de la vivienda (residencia y servicios).

#### 3) **Características Formales Básicas.**

Composición: Relación hueco/macizo: 1/4 a 1/5 en ambos.  
Altura: Tipo I: PB + sobrado.  
Tipo II: PB +1.  
Cubierta: Siempre inclinada, terminada en teja árabe. En el tipo II el remonte de una planta se suele resolver en muchos casos con cubierta de uralita. Se utiliza el pie de fábrica como elemento de ocultación (elemento patológico).

#### 4) **Otros.**



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

Estructura: Generalmente muros de carga.

Revestimiento de la fachada con mortero y pintura a la cal. Presencia puntual del zócalo.

### 5) Edad.

- Tipo I: 1.850-1.900.

- Tipo II: 1.940-1.980.

NOTA:

Se detectan algunos elementos patológicos para la escena urbana en la evolución del tipo como son:

Tejado de uralita.

Hueco de cochera en planta baja.

Aparición de balcón volado en planta primera.

### 6) Casuística.

A excepción de las alteraciones puestas de manifiesto, la casuística detectada más digna de mención, es que, en muchos casos, la segunda planta no es tanto debida a nuevos requerimientos habitacionales, sino a la aparición de una segunda vivienda (generalmente de los primeros hijos casados), vinculada a la que se desarrolla su planta baja, con la que confronte algunas funciones (de servicio, tales como cocinas...).

#### B.- Tipo Señorial (Tipo III).

Tipología asentada sobre una trama parcelaria de mayores dimensiones. Las necesidades habitacionales a ubicar son completamente distintas a las descritas para el anterior tipo. (Recordar que la formación del tipo nos remite indudablemente a la resolución de las necesidades de habitación..).

Dirigida a una población con otras posibilidades económicas, da lugar a un hecho residencial de carácter más señorial, donde aparecen otras estructuras formales y formas distintas de ocupación.

Es destacable la consideración del patio como elemento vividero y no como separador de funciones, es decir, como estructura conformadora de la vivienda (en torno al cual se desarrolla), generalmente vinculado al elemento de comunicación vertical, que caracteriza y singulariza la vivienda principal.

Es también una tipología más intensiva, no sólo por la escala de la vivienda sino por la proliferación de estancias de servicio (almacenes, cocheras, caballerizas, e incluso vivienda de sirvientes) que son las que van a provocar precisamente la casuística detectada para este tipo que veremos a continuación.

Este carácter señorial tiene también una repercusión importante en la escena urbana, con la aparición de un repertorio más rico y variado tanto en formas como en materiales, que busca impregnar el espacio público de dicho carácter (mostrarse a la ciudad). Aparecen portadas, zócalos pretils, balaustradas, balcones, pilastras,..., así como el empleo de materiales como la piedra, el ladrillo aplantillado, cerámica y el color como argumento para resaltar determi-



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

nados elementos compositivos de la fachada.

Es un tipo que ha presentado una mínima evolución. Las operaciones de sustitución han sido prácticamente nulas, en contraposición a la tipología anterior. Muchos de ellos, en la actualidad se encuentran, bien desocupados, bien infrautilizados (utilización temporal, utilización parcial de la edificación...).

Se detecta únicamente una proliferación del tipo original, del que recupera la práctica totalidad de sus estructuras formales, en un período concreto (años 1.920-1.950), incorporando algunas constantes formales características del mismo (arquitectura regionalista).

Pasemos a describir sus componentes, siguiendo la articulación metodológica expuesta anteriormente:

### *Tipo Histórico.*

#### 1) **Características Dimensionales:**

Frente de parcelas: 10-15m.

Fondo de parcelas: 35-40m

#### 2) **Ocupación:** 35-50%.

Edificación principal se desarrolla alrededor de un patio central, al que se vincula la escalera. Al segundo patio se vinculan las estancias de servicio. Aparición del zaguán como forma de incorporación a la edificación.

#### 3) **Características Formales Básicas.**

Relación Hueco/Macizo: 1/3.

- Altura: PB + 1. (Casos singulares: aparición de torreones).

- Cubierta: Generalmente inclinada, con remate de teja árabe. En algunos casos pretil de remate con adornos.

#### 4) **Otros:**

- Estructura de muros de carga. Forjados con viguería de madera.

Fachada con pintura a la cal. El zócalo se consolida como elemento compositivo. Empleo de diversos materiales (piedra, cerámica). Así como la portada, en aquellos inmuebles más señoriales.

### *Tipo 1.920-1.950:*

#### 1) **Características Dimensionales:**

Idem a la tipología anterior. Generalmente resulta de agregación de parcela base gótica.

#### 2) **Ocupación.**



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

Se detecta una ocupación algo más intensiva que en el tipo histórico. (60-70%). La forma de ocupación sigue las pautas de aquel.

### 3) Características Formales Básicas.

Relación Hueco/Macizo: 1/3

- Altura: PB+1.

Cubierta: Generalmente plana. La fachada se remata con pretil o balaustrada.

### 4) Otros.

Estructura de muros de carga.

- Fachada: aparecen elementos compositivos como pilastras, recercados de huecos, etc. Empleo característico del ladrillo aplantillado, elementos cerámicos...

#### *Casuística Detectada.*

1) Dentro de la tipología se pueden aislar una serie de estructuras formales constantes e invariables:

- Crujía a fachada resuelta con zaguán de entrada y dos estancias.
- Patio concebido como elemento espacial generador de la vivienda.
- Escalera posicionada en clara vinculación con el patio.
- Existencia de patio de servicio (corral) alrededor del cual se desarrollan las funciones sirvientes de la principal y otros como almacenes, cocheras, caballerizas...

Es precisamente en el desarrollo de estas funciones sirvientes donde detectamos mayor variedad, pudiendo sistematizar tres variantes:

- a) 1º Cuerpo: PB: Zaguán de entrada.  
P1º: Estancias a fachada.
- 2º Cuerpo: Patio y escalera.  
Galería en planta alta.
- 3º Cuerpo: PB: Cocinas, aseos, habitaciones de servicio.  
P1º: Estancias vinculadas a patio principal.  
Soberaos/ Almacén a patio corral.

b) La estructura edificatoria desarrollada alrededor del patio principal se mantiene prácticamente invariable.

Donde se detectan variantes es en la forma de ocupación de las instalaciones de servicio. Tal y como demuestra el esquema adjunto.

c) Otra casuística detectada corresponde con casas palacio que tienen la misma estructura formal y cuentan con construcciones anexas destinadas a funciones sirvientes de la vivienda principal, con acceso y funcionamiento independientes. (Cocheras, caballerizas, almacén,



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

maquinaria...).

### B.- Alteraciones Tipológicas.

El plano de tipologías se han grafado las alteraciones tipológicas detectadas en el Conjunto Histórico. Aún cuando se grafian con la misma trama, dichas alteraciones pueden deberse a diferentes causas los cuales pasamos a pormenorizar:

a) Aumento de usos no residenciales generalmente vinculados a la explotación agraria. Dentro de este grupo, a su vez, podemos distinguir dos casos:

a.1) Presencia de elementos tipológicamente destacables tales como antiguos molinos, póstos... Se localizan en el ámbito físico del núcleo primitivo de Fuentes.

a.2) Operaciones tipológicamente patológicas. Tales como cocheras, naves almacén, vaquerizas etc. Se localizan fundamentalmente en el borde nororiental del casco.

b) Operaciones de sustitución residencial con asentamiento de tipologías extrañas. Son casos aislados, destacando la ausencia de operaciones edificatorias de vivienda plurifamiliar, que hubiesen provocado la aparición de tipologías tan nocivas para un conjunto de estas características como el bloque de H y que tan características son en otros Conjuntos Históricos donde la presión inmobiliaria es mucho mayor.

c) Operaciones edificatorias, generalmente residenciales sobre parcelas en esquina. También aquí podemos resaltar la existencia de operaciones de alto valor arquitectónico junto a otras que están coadyuvando a banalizar el ambiente urbano.

En este caso concreto la casuística es tremendamente variada, y como ya hemos comentado en la introducción a este apartado su único punto de encuentro es que la tipología se encuentra mucho más vinculada a fachada.

d) Operaciones edificatorias, bien de reforma, bien de nueva planta para la localización de usos terciarios (sucursales bancarias, hostelería, supermercados...) que producen, en algunos casos, grandes alteraciones en la estructura topológico-formal de la ciudad. Se concentra casi exclusivamente en los dos grandes ejes terciarios del Conjunto Histórico que son la C/General Armero y la C/Carreras.

e) Operaciones dotacionales de nueva planta (Colegios...) que se asientan en posiciones de borde del casco en contacto con su Ronda perimetral.

Aún cuando son hechos edificatorios que contribuyen a equilibrar funcionalmente el núcleo, no es menos cierto que introducen importantes transgresiones en la escena urbana.

### D.- Elementos Singulares.

Por último destacar, la presencia de determinados elementos de carácter monumental que, actuando a modo de Hitos urbanos, se convierten en elementos VITALES de la ciudad.

Se trata, como resalta Luque Valdivia de determinadas arquitecturas que, en el proceso lógi-



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

co de su construcción quedan investidas de la categoría de verdaderos acontecimientos de la vida social... el dinamismo del monumento, su papel en la ciudad, deriva de ese origen social o colectivo.

También es importante tener claro la estrecha relación que el examen de los monumentos ha de tener en el análisis tipológico, revelándose así el papel que los propios monumentos tienen en la precisión tipológica.

Así, en el caso concreto que nos ocupa, seguramente no es baladí la presencia de la mayor parte de casas palaciegas y edificios de interés arquitectónico y urbano catalogable (casi todos ellos materialización del tipo III ya estudiado) con el entorno más inmediato de las Iglesias de Sta. M<sup>o</sup> la Blanca y San José.

La ciudad (el espacio urbano) generalmente ANOMIZA la arquitectura lo que deriva en un determinado ambiente urbano. Pero, al mismo tiempo, es espacio urbano se abre, se pliega, se hace generoso ante la presencia en la ciudad de elementos vitales (monumentales) a fin de que resalten en la propia trama del hecho urbano. De ahí que muchos de los monumentos de Fuentes de Andalucía tengan una relación dialéctica con el espacio urbano circundante al que se encuentran íntimamente vinculados.

### Los Crecimientos Periféricos.

Dentro de la desestructuración y del ambiente urbano anárquico en que ha devenido la periferia de Fuentes de Andalucía, pueden, no obstante detectarse algunos aspectos que van a permitirnos realizar una sistematización tipológica de dicho ámbito urbano:

a) Si bien en el Conjunto Histórico la tipología dominante (casi exclusiva) es de carácter residencial, en la periferia conviven junto a tipos residenciales, tipos de carácter industrial o, en su mayor parte, pseudo-industrial (cocheras, almacenes, vaquerizas...), que en muchos casos conviven con aquellos generando una textura de usos nociva.

b) La tipología residencial predominante es la de vivienda unifamiliar adosada a hilera, generalmente alineada a vial, (en algunos casos aparece el antejardín, aunque son pocos).

c) Los tipos industriales dominantes corresponden a naves almacenes y naves cocheras (en la población le denominan cocherones). Su localización es muy desigual, generalmente acompañada de grandes deficiencias intraestructurales, espaciales y dotacionales lo que da lugar a ambientes urbanos degradados.

El asentamiento industrial propiamente dicho brilla por su ausencia y son pocos los casos detectados, y además en posiciones poco recomendables. Urge relocalizarlos.

En general los asentamientos industriales (pseudointerindustriales) son los que han provocado en su mayor medida el aspecto caótico de la periferia de Fuentes.

d) En la periferia materializada en ausencia de una figura de planeamiento de desarrollo, el problema antes citado se multiplica. Así podemos destacar:

- Mezcla de tipologías residenciales sin un principio ordenado que controle su asenta-



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

miento, y con implantaciones en la parcela poco adecuadas.

- Asentamientos industriales, aún más residuales si cabe.

En algunos casos como el asentamiento que se está produciendo alrededor del camino de Tierras Nuevas, el problema está adquiriendo una dimensión preocupante.

e) En el sector de la periferia sur, se concentran las dotaciones de mayor consumo de suelo, lo que le confiere un carácter singular respecto al resto de la periferia.

A fin de dar cumplimiento al objetivo de sistematizar el análisis tipológico, vamos a profundizar en el estudio de las tipologías más frecuentes, en los crecimientos periféricos de Fuentes de Andalucía.

### A.- Tipologías Residenciales.

#### *Tipología Unifamiliar Adosada.*

##### 1) **Características dimensionales.**

Frente de parcela: 8-10m  
Fondo de parcela: 10-15m.

##### 2) **Ocupación:** 75%

En la ocupación aparecen como constantes una doble crujía de fachada y un patio de luces generalmente adosado a medianería. En función del fondo de parcela se aprecia la existencia o no de patio adosada al testero.

##### 3) **Características formales básicas:**

- Relación Hueco/Macizo: 1/3-1/2.  
Altura: Generalmente PB+1.  
Parcialmente PB.  
Cubierta: Resuelta indistintamente plana o indicada.

##### 4) **Otros:**

Estructura, generalmente de muros de carga. Puntualmente estructura de pilares de hormigón.

Componentes estéticos muy variopintos, en general, mediante la reutilización de elementos Históricos como guardapolvos, recercados, cerrajería..., en muchos casos rechazable. El hueco de garaje se generaliza.

##### 5) **Edad:** 1.940-Nuestros días.

Aquí podemos aislar, operaciones de antes de mitad de siglo, que se encuentran en las barriadas de el Calvario y de Fuente de la Reina, del resto, que se materializan en aplicación de las NNSS de 1.981



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

*Tipología Unifamiliar Adosada con Antejardín.*

### 1) Características dimensionales:

Frente de parcela: 30-10m

Fondo de parcela: 10-15m.

Precisamente esta condición dimensional del fondo de parcela es la que permite la aparición del antejardín.

En el resto de condiciones este tipo reproduce las del anterior.

### B.- Tipología Industrial.

La casuística detectada es mucho más variada y depende de la función o actividad a desarrollar en la edificación. Así nos encontramos con frentes de parcela que oscilan entre los 10 y los 40m. En los fondos de parcela si se aprecia una mayor constancia en su dimensión: alrededor de 40-50m.

Formalmente se resuelve respondiendo a las características de un uso industrial residual. (Muros de bloque en algunos casos vistos...).

En algunos casos nos encontramos con la existencia en la misma edificación del uso de vivienda o del terciario con el propio uso pseudo industrial, lo cual supone una problemática a erradicar con todas sus consecuencias.

### 1.9.3. IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS HOMOGÉNEAS:

El objetivo del estudio es la detección y delimitación de áreas de ciudad con características homogéneas de lo que a aspectos tipológicos se refiere. Para ello nos valdremos de la segregación utilizada previamente en el análisis de las diferentes tipologías conformadoras del hecho urbano, es decir el Conjunto Histórico por un lado y los crecimientos periféricos por otro.

#### **El Núcleo Histórico**

En el conjunto Histórico se pueden desagregar tres zonas o áreas que presentan características Homogéneas:

##### *ZONA N1.*

Ambito espacial coincidente con el asentamiento primitivo de la población (sector suroccidental del casco) y con el entorno inmediato de los elementos monumentales de Santa María la Blanca, y la Iglesia de San José.

Las características fundamentales que presenta este sector son:

- 1) Presencia de los elementos edificatorios de mayor interés y valor arquitectónico de Fuentes de Andalucía, lo que confiere al sector un carácter singular, respecto al resto del núcleo tradicional.
- 2) Asimismo se encuentran enclavados los conjuntos urbanos de mayor interés (Plaza España, Pza Andalucía, Parque de la Alameda).



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

- 3) Predominancia del tipo III (casa señorial y palaciegas).

Junto a materializaciones sin interés, se encuentran la mayor parte de los casas palacios dieciochescas de gran valor arquitectónico (ver plano de catalogación).

- 4) Las alteraciones tipológicas más destacables en este sector son las debidas a la localización de usos terciarios que han provocado, bien sustituciones no deseadas de edificaciones de interés, bien operaciones de reforma en inmuebles que han transgredido algunas estructuras formales básicas en el entendimiento del tipo.

También son destacables sustituciones que se están produciendo en el entorno urbano de la Plaza de España deformando su ambiente original.

- 5) Aún cuando es una zona donde se concentra gran cantidad de uso dotacional, éste se ha localizado en edificaciones históricas lo que ha permitido su recuperación, (Biblioteca, Mercado, Asilo, Ayuntamiento).
- 6) Localización de edificaciones de interés vinculados a la actividad agraria (antiguos molinos, pósitos...) fundamentalmente en su vértice sur. Sobre algunos de ellos se han producido intervenciones no deseables.

### ZONA N2.

Coincidente con el resto del Conjunto Histórico, se caracteriza fundamentalmente porque en el se asientan de forma prácticamente exclusiva los tipos I y II, lo que ha generado una morfología urbana característica, que constituye una de la constantes urbanas más significativas de Fuentes de Andalucía.

Algunas características que presenta son:

- 1) Regularidad en la repetición del tipo Histórico que representa la vivienda del agricultor o aparcerero, asociado a una trama parcelaria, que como consecuencia de ello presenta inalteradas muchas de sus constantes vitales.
- 2) Las operaciones de renovación de la edificación se han producido en su mayor parte sobre el mismo parcelario, lo que ha provocado una clara evolución del tipo básico (I) en la búsqueda de dar acomodo a nuevos requerimientos funcionales y habitacionales (tipo II). Puede observarse como estas intervenciones se han concentrado fundamentalmente en el entorno inmediato de la zona o área N1, aspecto éste absolutamente lógico al representar este sector el ámbito urbano de mayor índice de centralidad y calidad, actuando de efecto imán en los procesos de renovación edilicia.

La permanencia del tipo original (tipo I) se detecta en algunas bolsas urbanas ubicadas en las zonas más periféricas del casco.

- 3) Presencia puntual de algunas intervenciones de carácter pseudoindustrial también localizados en sectores extremos.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

### *ZONA N3.*

Coincidente con el borde Nororiental del casco Histórico. Se caracteriza por:

- 1) Presentar alteraciones tipológicas a consecuencia de la proliferación de usos industriales, cocheras, naves almacén.
- 2) También se detectan intervenciones de carácter dotacional de nueva planta.
- 3) Las características morfológicas tan compactas en el conjunto Histórico comienzan a desmembrarse y desarticularse en este sector en su transición hacia la periferia.

### **Los Crecimientos Periféricos.**

Respecto a los crecimientos periféricos podemos detectar cuatro áreas características en tramo a los usos dominantes de cada una de ellas:

#### *ZONA P1.*

Integra todos aquellos sectores de uso predominantemente residencial. Así quedan englobados: barriada Carpio, las Caleras, Puerta del Monte, El Calvario, El Pilar.

En todos ellos la consolidación (abusiva) de la tipología de vivienda unifamiliar adosada es una característica común, convirtiéndose en el tipo residencial exclusivo de la periferia.

#### *ZONA P2.*

Integra todos aquellos sectores de uso dominante industrial.

Básicamente se resurge al sector circundante al cementerio (PP3 Ermita de el Calvario) y al sector Norte del PP2 puerta del Monte.

Asentado sobre una morfología caótica y con muchas carencias infraestructurales se desarrolla un tipo industrial residual y de baja calidad arquitectónica.

#### *ZONA P3.*

Coincide con la barriada conocida como Fuente de la Reina. En ella se asientan indistintamente tipos industriales y residenciales generando un ambiente urbano degradado, nocivo, y de carácter claramente marginal; su posición respecto al Conjunto Histórico lo convierte en un sector clave a la hora de la reedificación formal del mismo. Además la existencia de grandes vacíos urbanos posibilitan futuras intervenciones en este sentido.

#### *ZONA P4.*

En la periferia sur junto a la implantación impactante de la barriada de El Pilar es destacable morfo-tipológicamente la existencia de un eje dotacional donde se concentran gran cantidad de equipamientos de carácter básico para el municipio de Fuentes. La lectura urbana del sector es clara, y aparece solamente empañada por la presencia de la única operación de viviendas sociales en todo el núcleo, que vuelve a repetir con insistencia el tipo residencial de la unifamiliar adosada.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

### ZONA P5.

Enclavada al norte de la C/Constitución, corresponde con los crecimientos periféricos de carácter marginal e ilegal que se han producido en la última década. Se caracteriza, precisamente por la imposibilidad de sistematización tipológica. Mezcla de casos industriales y residenciales sin control, implantaciones tipológicas patológicas, junto a la presencia de vaquerizas, cocheras, etc., asentadas sobre un parcelario rústico, presentan un cuadro urbano absolutamente desalentador.

## LA VIVIENDA

### 1.10.1. TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES

El parque de viviendas de Fuentes de Andalucía se caracteriza por la trama parcelaria en la que está inserto, que ha generado una tipología característica en el núcleo histórico.

Las distintas formas de ocupación de la vivienda sobre la parcela desvelan las pautas que la estructura social y económica del núcleo ha ido dictando. Así, se diferencian claramente los tipos históricos conservados como tales, aquellos que han ido sufriendo transformaciones conforme las cambiantes necesidades habitacionales, formas residenciales y actividades, y aquellos que se han consolidado sobre nuevas parcelaciones en las zonas de desarrollo a partir de la redacción de las NN SS anteriores.

Se trata de un núcleo que presenta bastante homogeneidad tipológica, definida por la morfogénesis del mismo. Existen, sin embargo, algunos ejemplos de tipologías residenciales singulares carentes de referentes históricos o morfológicos locales. Son casos de ocupación de la parcela retranqueándose de alguno de sus lindes y son casos de coexistencia de usos residenciales y terciarios o almacenes, que aparecen tanto en el núcleo histórico como en las principales zonas de crecimiento.

Mayoritariamente el núcleo se forma con tipologías residenciales históricas definidas como tipo I, II y III, con diversas reformas y transformaciones fruto de la adaptación de estos tipos residenciales a las nuevas necesidades de la vivienda.

Las zonas de crecimiento se identifican por la trama residencial característica y sus variantes en la forma de ocupación de la parcela (retranqueos, antejardín ,...)

Para no redundar en el estudio, remitimos al apartado 4.5.: tipologías de la presente Memoria de donde puede extraerse más información sobre este epígrafe.

### 1.10.2. GRADO DE OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA

#### Características Generales

No existen graves deficiencias causadas por el abandono de viviendas en Fuentes que, generalmente, suele conducir hacia núcleos deteriorados con gran número de viviendas abocados a la ruina debido a la falta de ocupación y conservación de las mismas.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

Por contra, podemos afirmar que el grado de ocupación de las viviendas es óptimo lo que evidencia la existencia de un tejido residencial flexible, que fácilmente ha ido adaptándose a las exigencias de los modos de vida contemporáneos. Otras características del caserío de Fuentes y de la realidad social que influye directamente en él son:

- Dificultad para clasificar gran número de viviendas que, aunque en buen estado de conservación, se encuentran vacías durante largas temporadas coincidentes con los períodos en que sus habitantes se ocupan en labores agrícolas temporales fuera del núcleo.
- Existencia de un alto número de viviendas destinadas a segunda residencia, fundamentalmente en el núcleo histórico, que suelen coincidir con núcleos familiares primigenios dispersos con el crecimiento de los hijos que han asentado su residencia habitual en otros municipios, aunque esta vivienda sigue siendo referencia familiar conservándose, por lo general, en buen estado.
- La mayor parte de las viviendas desocupadas o segunda residencia se encuentra en el núcleo histórico.
- Las viviendas de nueva planta y, en particular, aquellas calificadas a partir de 1.970, se encuentran todas ocupadas.

### Identificación de áreas homogéneas

Se han identificado zonas en el medio urbano caracterizadas por ser las de predominio de vivienda permanente diferenciándolas de aquellas que sólo se ocupan durante períodos vacacionales o segundas residencias.

Además de estas, la disgregación en zonas homogéneas del núcleo coincide con las siguientes clases equivalentes:

#### Zonas de predominio de residencia permanente

Ocupan la mayor parte del núcleo histórico con excepción de la zona más oriental del mismo coincidiendo, además, con las áreas de mayor actividad terciaria y comercial.

También se incluyen las zonas residenciales de la periferia donde existe el mayor grado de ocupación con viviendas en buen estado, generalmente construidas a partir de 1.970. Aquí la segunda residencia se da sólo puntualmente.

Hemos destacado, debido a su aparición excepcional, las viviendas desocupadas que suelen coincidir con tipos originales (tipo I y II) con escaso grado de renovación que se caracteriza por:

- El estado de conservación es bueno estructuralmente y más precario en cuanto a acabados y revestimientos; aunque en los tipos más antiguos y, debido al tiempo que llevan desocupados, el estado es peor llegando algunos a rayar la ruina.
- Suelen estar dotados de servicios básicos, y, en muchos casos, en los tipos antiguos, los aseos pueden situarse como piezas añadidas en el patio o corral.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

Cuando las viviendas desocupadas se hallan en la periferia suele deberse a la falta de servicios urbanos en la zona debido al anticipo de la construcción de la vivienda sobre la urbanización como ya hemos destacado en otros epígrafes de la memoria.

Esta falta de uso debe considerarse, pues, transitoria hasta adquirir la dotación mínima para la habitabilidad.

### Zonas residenciales con alto número de viviendas desocupadas.

Se detectan en el borde oriental y sur del casco aunque las viviendas desocupadas suelen corresponder con segundas residencias con un estado de conservación bastante bueno.

### Zonas de uso mixto con existencia de primera residencia

En la información urbanística hemos recogido otros datos, de interés, basados en la existencia de viviendas ocupadas o no, en zonas de uso mixto o claramente industrial, detectándose la existencia de viviendas destinadas a primera residencia.

Los datos básicos generales sobre la vivienda se resumen en los cuadros siguientes:

RESIDENCIA PERMANENTE	2571
VIVIENDAS DESOCUPADAS	193
SEGUNDA RESIDENCIA	77

TOTAL PARCELAS RESIDENCIALES 2843

ZONA/SECTOR		PERMANENTE	DESOCUPADA	SEGUNDA RESIDENCIA	TOTAL	
C A S C O	1	286	42	23	351	
	2	318	14	3	385	
	3	362	15	6	384	
	H I S T O R I C O	4	410	39	24	473
		5	230	43	16	290
		6	238	13	1	256
		TOTAL	1.844	166	239	2.085
P	7	64	1	1	66	



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.F.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

E R I F E R I A	8	215	---	---	215
	9	207	2	2	211
	10	208	22	1	231
	11	33	---	---	35
	TOTAL	727	27	4	758
<b>TOTAL</b>	<b>2.571</b>	<b>193</b>	<b>77</b>	<b>2.843</b>	

### 1.10.3. LA VIVIENDA EN EL CONJUNTO HISTÓRICO.

Dado el peso que la estructura de la vivienda tiene en la morfología del casco Histórico, es muy relevante el estudio de la misma. La forma de ocupación de la parcela, la tipología, evolución y necesarias reformas de la vivienda y adaptación a nuevas formas residenciales y cambios de uso se puede resumir como:

- Definidos los tres tipos de parcelación residencial podemos deducir que la vivienda se adapta a la misma, en la forma de ocupación del frente y en el uso del fondo.
- En las parcelas más estrechas se suceden del exterior al interior de la parcela, crujías y patios que se destinan a usos domésticos. Los fondos se ocupan con un patio lavadero o corrales con construcciones. Ejemplo de ellas son c/ Aurora 19, 17, 15,13, C/General Armero 58, 60.
- Los tipos con 2 plantas siguen el mismo esquema de ocupación, siendo más intensa en las dos primeras crujías (se cubre el patio, se adosa la escalera a la medianera, etc) con parcela media de 6-8m de ancho no existiendo invariantes tipológicas (patios, galerías, ...) destacables. Existen numerosos ejemplos de ellos en C/ Compañía, C/Pozosanto, C/ Estrella...
- Los tipos residenciales sobre parcela de más de 8-12m que se concentra en las calles General Armero, Fernando Llera, Carrera, Flores y Lora del Río, constituyen tipologías residenciales catalogables, son casas-patio sobre el modelo de casa barroca sevillana, donde se destacan invariantes como la existencia de zaguán, patio y galería en planta alta. En el tipo casa-palacio, los dormitorios y estancias se encuentran en la planta superior.

Los fondos de parcela se ocupan con otras viviendas menores. Ejemplo de estas casas-patio barrocas pueden ser: C/ General Armero 20, 22, 93; C/ San Antonio 37, 9; C/Lora 26, 43; C/ Flores 11, 13, 22 y 24.

La evolución de este tipo en el casco ha variado dependiendo del grado de ocupación y uso que haya tenido la vivienda. En muchos casos ha sido totalmente renovada y segregada como ocurre en el conjunto Plaza España 14, 15, y General Armero 16, 18, 20. En otras permanece el tipo íntegro, habiendo sufrido tan sólo transformaciones en infraestructura básica y revestimientos que son, en muchos casos, segundas viviendas o están en su mayor parte desocupadas (se ocupa la primera crujía con terciarios/oficinas y se restauran a tal efecto).



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

De los datos básicos sobre el total de viviendas del núcleo podemos deducir:

Un 88,4% de las viviendas del Casco son de ocupación permanente.

Un 7,96% de las viviendas son segundas viviendas.

Un 11,46 de las viviendas están desocupadas. Su estado de conservación, como se citó antes, es generalmente malo.

La mayoría son viviendas unifamiliares en propiedad (el sistema de arrendamiento y alquiler es poco frecuente).

Se puede destacar el fenómeno de construcción de dos viviendas sobre parcelas en el casco histórico: sobre la primera vivienda se construye una vivienda en segunda planta o en el fondo de la parcela, con acceso también en fachada, ocupada comúnmente por miembros de la misma familia.

---

### ***1.10 INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA***

---

El planeamiento municipal contempla en tres de sus puntos incluidos en la memoria de justificación, especificaciones y objetivos referentes a la vivienda protegida. Haremos un breve recorrido por el articulado referente a materia de vivienda:

Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Fuentes de Andalucía. Memoria de Justificación:

- *Artículo 4. "Disposiciones que garanticen suelo suficiente para cubrir las necesidades de Vivienda Protegida".*

En dicho artículo se articulan las medidas para la calificación, la edificabilidad destinada a vivienda protegida, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable, y los criterios de localización de la calificación de vivienda protegida.

El Planeamiento Urbanístico de la localidad atiende a la política de vivienda que se esté desarrollando y se tenga en previsión en el municipio, para lo que se propone proporcionar tanto el suelo necesario para atender a la demanda existente así como sus múltiples variantes, aumentar la oferta en cuanto a su variedad, y garantizar cantidad de suelo suficiente para la atender la demanda de los sectores más débiles.

Cumpliendo de esta manera lo que establece el artículo 3.1 de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre:



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

"e. garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamientos urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo".

Y con el objeto de hacer cumplir con firme convicción la disposición anteriormente mencionada, el Planeamiento Urbanístico manifiesta:

*"A tal fin, en el Documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Fuentes de Andalucía, se prevé la construcción de aproximadamente 909 nuevas viviendas en las Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbano No Consolidado Transitorio y 1.651 en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores. Estos valores dan un total de 2.560 nuevas viviendas de las cuales 628 son viviendas sometidas a algún régimen de protección.*

*En definitiva, con la presente adaptación se consigue que el 24 % del número total de nuevas viviendas se destine a la reserva de vivienda protegida. Para el alcance que tiene una adaptación parcial (que no es el de una revisión), cubrir el mínimo legal en un valor del 80% de lo exigido con carácter general a una revisión adaptada a la LOUA, puede entenderse que esta Adaptación cumple con suficiencias los objetivos perseguidos por la ley en su disposición transitoria segunda de la progresiva adaptación de los planes".*

Se toman como herramientas las siguientes decisiones:

Se califica urbanísticamente, como subespecie del uso pormenorizado de vivienda, la "vivienda protegida".

Así mismo se distribuyen las superficies cuantitativamente en las fichas de las Normas Particulares de cada sector o área de reforma interior de uso residencial.

Como bien queda recogido en el documento, en las áreas con ordenación pormenorizada de las Normas Subsidiarias, quedan eximidas del cumplimiento para la reserva del 30% de la edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida.

No obstante, el Documento de Adaptación Parcial destina, por contra, algunas áreas de propiedad pública íntegramente a la promoción de vivienda pública. Y en otros casos, el Documento de Adaptación Parcial asigna el 51% de su edificabilidad residencial a vivienda protegida. De esta manera aumentamos la oferta de vivienda protegida, compensando las



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

áreas eximidas del cumplimiento de la reserva dotacional para tal fin. Medidas tomadas en suelo urbano no consolidado.

En relación a Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada, se plantean las reservas del 30% mínimo, y una vez contemplada la totalidad de suelo urbanizable, con y sin ordenación pormenorizada, la oferta destinada a viviendas de algún régimen de protección, supone un 25,2% de la totalidad de viviendas.

La localización de las viviendas protegidas no son establecidas desde el plan, sino que se otorga esa decisión al posterior desarrollo de los instrumentos urbanísticos de desarrollo de la planificación, tales como son los Planes Parciales en Sectores de Suelo Urbanizable "Sectorizado", los Planes Especiales en Áreas de Reforma Interior de Suelo Urbano No Consolidado con "ordenación diferida" o Estudios de Detalle en Áreas de reforma Interior de Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada.

Dado que el Plan General establece en las fichas de cada área o sector el porcentaje de viviendas con la calificación de vivienda protegida, así como el plazo de desarrollo de dichos sectores, queda garantizado el cumplimiento de la reserva mínima de oferta residencial destinada a tal fin.

- *Artículo 8. "Previsiones generales de programación".*

Tal y como recoge el Plan en su apartado 8.1,

*"Establece el Decreto 11/2008 en su artículo 3.2, apartado g), que en el presente documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias se deben recoger "previsiones generales de la programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general no contemplase dichas previsiones o estas hayan quedado desfasadas".*

Es por lo que, aunque las Normas Subsidiarias no contenía un programa de actuación (sí contenía, no obstante, un Orden de Prioridades fijando los plazos aproximados de ejecución de cada una de las actuaciones definidas), sí establece el Plan general unos plazos de actuación, definiendo dos grados de prioridad: Grado 1 y Grado 2, incluyendo en el primero las actuaciones más viables y en el segundo las que dependan de la "coyuntura socio-económica". Así, se establecen las actuaciones planteadas por las Normas Subsidiarias con el Grado de Prioridad propuesto para cada una.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

En el apartado 8.2, se establecen los objetivos, criterios de programación y definición de las etapas cuatrienales, adjudicando plazos de primer o segundo cuatrienio a las actuaciones referidas a algunas de sus actuaciones, y dejando por orden de prioridad grado 1 o grado 2 a las actuaciones sobre los sistemas generales.

- *Artículo 9. "Efectos de la Adaptación Parcial en las Normas Urbanísticas".*

Se establecen en dicho artículos los preceptos que serán modificados por el Documento de Adaptación, refiriéndose en cada caso a la necesidad, y por tanto a la decisión, de modificar o no los artículos existentes en las NNSS.

En el caso de la Vivienda protegida, se establece en las "Normas Generales sobre los Usos", como dice el propio documento en su artículo 9.5,

"Por otra parte, en la regulación de los usos contenida en las Normas Urbanísticas objeto de adaptación se añade, como no podría ser de otra forma, la regulación del uso de la vivienda protegida. Esto se debe a que es una auténtica novedad la necesidad de reserva expresa y necesaria de terrenos con destino a vivienda protegida en los Planes Generales."

Por lo que se atiende a lo dispuesto en la Ley 13/2005, de medidas para la vivienda protegida y suelo, y posteriormente en la Ley 1/2006, de 16 de mayo, modifican el art. 101 A)b) de la LOUA otorgándole el siguiente tenor literal (en relación a las determinaciones de la ordenación estructural que deben contener todo Plan General):

*"En cada área o sector con uso residencial, las reservas de terrenos equivalentes, al menos, al 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública. El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a los sectores o áreas concretas que tengan una densidad inferior a 5 viv/ha y que además su tipología no se considere apta para la construcción de este tipo de viviendas. Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, reglamentariamente podrán establecerse parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas".*

El decreto 11/2008, en su art. 3 que desarrolla el contenido y alcance de la Adaptación Parcial, en su apartado b) establece como contenido obligatorio,



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

"*disposiciones* que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida conforme a lo dispuesto en el art. 10. 1. A)b) de la LOUA y la Disposición Transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, de medidas de vivienda protegida y suelo".

Por tanto el documento de Adaptación ha introducido los cambios necesarios para cumplir con las reservas de suelo establecidas y sometidas a algún tipo de régimen de protección pública.

Se recoge la calificación de las viviendas protegidas por pertenecer a las determinaciones de la ordenación estructural y se regulan los instrumentos de ordenación para ubicar en parcelas esa vivienda. Además se establece el cómputo de reserva mínima de vivienda protegida y el número de viviendas totales, la vinculación de la calificación de vivienda protegida y se establece como plazo máximo para la edificación de las parcelas calificadas para vivienda protegida el de dos años a partir de la finalización de las obras de urbanización.

Se hace patente, por tanto, la especial importancia que la incidencia del Plan General de Ordenación Urbanística, tiene sobre la materialización de las reservas que establecen la ley autonómica en materia de reserva de suelo para la vivienda protegida y además la garantía que supone el establecimiento de unos mínimos que cubran necesariamente la demanda.

---

### ***1.11 RECURSOS E INSTRUMENTOS MUNICIPALES AL SERVICIO DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA***

---

La coordinación de las actuaciones previstas en este Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se apoya bajo las distintas áreas e instrumentos con los que cuenta el Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía en el desarrollo de la política municipal de vivienda, implicados tanto directa como indirectamente en la ejecución de este Plan, buscando la agilidad y la eficacia en la gestión para articular la demanda y la ejecución de actuaciones concretas, como pueden ser la Oficina Técnica Municipal de los Servicios Territoriales y Modelo de Pueblo y las unidades organizativas que componen el Área de Política Social y Servicios a la Ciudadanía. Todas estas áreas, mantienen una estrecha colaboración de manera que se garantiza el planteamiento de unas estrategias sociales, económicas y medioambientales acordes con la demanda actual de vivienda.

-1.11.1. Recursos del Patrimonio Municipal del Suelo y viviendas titularidad del Ayuntamiento.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

El Ayuntamiento tiene a fecha 22 de marzo de 2.018 un saldo de 9.833,71 € en la cuenta del Patrimonio Municipal del Suelo. Al día de la fecha, el Ayuntamiento no cuenta con viviendas disponibles para poner a disposición de los demandantes.

-I.11.2. Relación de terrenos o edificaciones que se encuentren inscritas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Aunque el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas se encuentra constituido en el Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía, no cuenta en la actualidad con solar o edificación alguna inscrita.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

### DIAGNÓSTICO

#### D.1 PREVISIONES CRECIMIENTO POBLACIONAL

De la extrapolación de la evolución del crecimiento poblacional de los últimos 18 años, según las cifras oficiales de población por municipio de residencia del IECA, se podría establecer que el porcentaje anual de crecimiento/decrecimiento podría estar cercano al -0,21%. En la actual coyuntura precisar las correcciones necesarias sobre el crecimiento vegetativo, sobre todo de emigración/inmigración, así como las tendencias familiares, resulta del todo impreciso en el plazo de ejecución de este Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Pob.	7.447	7.468	7.461	7.491	7.441	7.398	7.369	7.378	7.353	7.365	7.360	7.358	7.309	7.274	7.315	7.257	7.188	7.190	7.166
%		0,28	-0,09	0,40	-0,67	-0,58	-0,39	0,12	-0,34	0,16	-0,07	-0,03	-0,67	-0,48	0,56	-0,79	-0,95	0,03	-0,33

Por tanto este factor no puede ser determinante para el objeto del Plan, por lo que nos centraremos prioritariamente en los datos de demanda existente, con la holgura suficiente para poder satisfacer la demanda que se cree en un horizonte medio, estableciendo los mecanismos necesarios de adaptación y revisión. Por un posible aumento de la cuota anual de crecimiento, producida por las actuaciones previstas en este Plan.

#### D.2 ANÁLISIS DE LA NECESIDAD DE VIVIENDA EN LA POBLACIÓN: CARENCIAS DE VIVIENDAS POR TIPO

De la información extraída de la gestión del registro de demandantes de vivienda se concluye que:

##### DEMANDA DE VIVIENDA CLASIFICADA POR EL RÉGIMEN DE TENENCIA

La mayor demanda se centra en la vivienda en propiedad, con un perfil de demandante constituido por una unidad familiar de 3-4 miembros con unos ingresos familiares que oscilan entre 0 y 1 veces el IPREM.

Una vez focalizado el perfil predominante del demandante de vivienda en la localidad, el programa de actuación en materia de vivienda pública debe ir encaminado a satisfacer esta demanda.

En un segundo lugar y en una proporción de un tercio de la demanda de vivienda en propiedad, se encuentra la demanda de vivienda en alquiler.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

Por último lugar, y con un número prácticamente testimonial, se encuentra la demanda de vivienda en alquiler con opción a compra, por lo que se deduce que no debe ser una prioridad significativa a satisfacer en la implementación de medidas del Plan Municipal.

### DEMANDANTES DE DIVIENDA CLASIFICADOS POR SU NIVEL DE INGRESOS

Otra de las conclusiones extraídas de la información del Registro de Demandantes de vivienda es el perfil del demandante clasificado por el nivel de ingresos de la unidad familiar. De los datos existentes se concluye que en torno al 98% de los demandantes de vivienda en alquiler y el 63% de los demandantes de vivienda en propiedad, tienen unos ingresos familiares que oscilan entre 0-1 veces el IPREM. Por este motivo, la oferta de vivienda pública deberá prioritariamente centrarse en este intervalo de demandantes a los efectos de promover la tipología de vivienda más adecuada a dicho nivel de ingresos.



---

### ***D.3 RIESGO EXCLUSIÓN SOCIAL***

---

Se observa un aumento, en diferentes sectores de la población, de las desigualdades y de las mal entendidas "clases sociales", que la crisis económica y el desplome del sector inmobiliario contribuyen al también empeoramiento de las dificultades para acceder a una vivienda a una buena parte de nuestra población.

Como consecuencia de esto, aparece un grupo social en una situación de vulnerabilidad que los sitúa en una posición de riesgo de exclusión social. En esta situación encontramos principalmente los siguientes grupos:

❖ **Personas con discapacidad.**

Actualmente en Fuentes de Andalucía, existe un número significativo de habitantes con algún tipo de discapacidad, enfermos mentales, con movilidad reducida,... cuyos problemas más habituales son la incomunicación, la soledad y el aislamiento. Ese número estaría sobre los 300-400 habitantes de forma estimada.

Y habría que nombrar también los problemas de las familias de estos enfermos, que soportan una gran carga emocional y de esfuerzo, por el escaso apoyo del sistema sanitario y de servicios sociales, e incluso tendríamos que tener en cuenta a los cuidadores principales, que sufren una pérdida de salud progresiva importante.

❖ **Familias en situación precaria.**

Actualmente existen una cantidad a tener en cuenta de familias en situaciones precarias debido principalmente al momento económico. Para poder cuantificar el número de familias en esta situación, se ha recurrido a la principal organización de ayuda social del municipio. Según los datos aportados por Caritas, existen aproximadamente 99 familias que, en el período 2013- 2014, han entrado en contacto con la asociación. Enumerando, de las 99 familias, 9 viven en casa de familiares, 3 familias ocupan ilegalmente casas que no son de su propiedad y otras 3 viven de caseros en propiedades ajenas a cambio del cuidado de la vivienda. Además, 35 familias viven en régimen de alquiler y 43 en viviendas con cargas hipotecarias, todas ellas con necesidad de ayudas económicas. Estos datos son orientativos, pues sólo detallan el número de familias que han acudido a esta organización.

❖ **Analfabetismo.**

La educación constituye una herramienta muy eficaz para combatir la pobreza y la desigualdad, así como para mejorar los niveles de salud y bienestar social. En Fuentes de



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

Andalucía, según los datos obtenidos en el Censo de Población y Vivienda del 2011, del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), el 2,83 % de la población es analfabeta y el 6,05 % no tiene estudios. Estimamos que se conserva la proporcionalidad ya que no disponemos de datos más actualizados.

### ❖ Personas mayores en situación vulnerable.

El 19,62 % de la población total de Fuentes de Andalucía está formado por habitantes mayores de 65 años, según IECA 2016. Este grupo es muy sensible por carecer generalmente de apoyo social, por otras razones como los posibles problemas físicos (incapacidades, minusvalías, etc.) y por razones generacionales, debidas a las carencias sociales y culturales.

### ❖ Inmigrantes.

Grupo especialmente vulnerable. El proceso migratorio está ligado, generalmente, a condiciones precarias, que junto a otras causas de tipo económico, político y cultural, provocan problemas de exclusión social en las sociedades receptoras de población inmigrante. Sin embargo, no es posible cuantificar el número de inmigrantes en situación precaria, puesto que estas circunstancias no se dan en todos los casos. Además, de la falta de cooperación por la mayoría de ellos a la hora de recabar información por la incertidumbre y desconfianza que les surge por su situación en el extranjero.

---

#### ***D.4 PERSONAS SIN HOGAR***

---

Principalmente debido a la implementación de los programas de ayudas sociales y la atención social municipal para la vivienda, podemos decir que a día de la fecha no existe en el municipio personas sin hogar.

Programa de ayudas sociales: Canaliza las ayudas anuales de la organización Cáritas para dar respuesta a las personas en situación de vulnerabilidad social. Las actuaciones van principalmente destinadas a sufragar suministros básicos, conveniar con las empresas y compañías suministradoras la flexibilización de las órdenes de cortes de suministros.

El programa de atención social se dirige a las personas o familias a las que la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler con causas objetivas y justificadas, sitúe en grave riesgo de exclusión social que imposibilite o limite el ejercicio de los derechos sociales.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

---

### ***D.4 DESAHUCIOS***

---

A pesar de que los datos indican que la incidencia de los desahucios es menor en Andalucía que la media nacional, sigue siendo urgente y necesario trabajar en la dirección de salvaguardar el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna.

Con los datos disponibles desde los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía se han detectado en los dos últimos años en el término municipal 23 casos de desahucios del inmueble en el que residen por impago de la hipoteca o alquiler y con menores a cargo, con la consiguiente reunificación familiar e incremento de los miembros de las unidades de convivencia. Pasando los menores de residir con su núcleo familiar a convivir con la familia extensa (padre/madre y abuelos).

La Oficina de Intermediación Municipal en materia de desahucios, asumirá las funciones de las Oficinas en Defensa de la Vivienda, existentes en las Delegaciones Territoriales, y que como ellas, en su triple vertiente de prevención, intermediación y protección, atenderá a las personas en riesgo de pérdida de su vivienda habitual y permanente, siendo un instrumento a disposición de la ciudadanía para la información y el asesoramiento relacionado con el derecho a una vivienda digna, con especial atención a aquellas personas que carecen de los medios adecuados para la defensa de sus intereses.

---

### ***D.5 SITUACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN RELACIÓN A LOS OBJETIVOS DEL PLAN***

---

El número actual de viviendas principales es aproximadamente de 2.576, según los datos obtenidos en el Censo de Población y Vivienda del 2011, y el número de habitantes es 7.166 (Fuentes INE), a razón de unos 3 habitantes por vivienda.

Sin embargo, se debe ajustar el promedio citado al coeficiente de 2,4 habitantes por vivienda, establecido por la Orden de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico. Por lo tanto, la existencia de 5.136 viviendas previstas en el momento de pleno desarrollo del suelo según el PGOU supondría una perspectiva de población total de 12.326 habitantes.

El desglose de las 5.136 viviendas corresponden a las 2.576 viviendas principales, más 909 nuevas viviendas en las Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano No consolidado y en el Suelo Urbano No Consolidado Transitorio y 1.651 en el Suelo Urbanizable, recogidas en el PGOU y la Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Fuentes de Andalucía. A continuación se adjuntan las fichas urbanísticas donde se detallan por sectores las viviendas programadas en el PGOU antes citadas:



**Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía**

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
 TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE CARÁCTER TRANSITORIO**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, ADAPTACIÓN PARA LA L.O.U. DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE ANDALUCÍA

**ADAPTACIÓN A LA L.O.U. DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**  
 DILIGENCIA que, para este documento se ha otorgado en el Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía, a 20 de mayo de 2019.

**FUENTES DE ANDALUCÍA**  
**ORDENACIÓN DEL SUELO - ESCALA 1:2000**

<b>UE-9</b>	Denominación: <b>Palésport Sur</b>
<b>Ampliaciones:</b>	Parcela de suelo en urbanizar que se plantea como operación de borde urbano vinculada a las intervenciones en las UE-9 y UE-11.
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>	
<b>Sistema de actuación:</b>	Iniciativa: Privada
<b>Compensación</b>	
<b>Instrumentos de desarrollo:</b>	Estudio de Detalles y/o Proyecto de Urbanización.
<b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN</b>	
<b>Superficie UE:</b>	Superficie constituida residencial: 9.021,22 m <sup>2</sup> suelo, lo que nos da una relación media de 150 m <sup>2</sup> /vivienda.
<b>Usos Lucrativos:</b>	Residencial
<b>Edificabilidad Lucrativa:</b>	Superficie constituida otros usos: En función de las condiciones particulares del Área de Ordenanza de la Zona de Extensión, se permite la implantación de las Luces compatibles que se ojalá se contemplen. Densidad bruta: 46 viv./Ha. (90 viviendas).
<b>Superficie de suelo lucrativo:</b>	Ordenanza de Aplicación: Zona de Extensión. Edificabilidad neta de las parcelas resultantes será de 1,2 m <sup>2</sup> /vivienda.
<b>CESIONES</b>	
<b>Espacios Libres</b>	Varios
2.489,93 m <sup>2</sup> (18,21%)	3.825,27 m <sup>2</sup> (86,10%)
<b>Aprocheamiento</b> 10% del Aprovechamiento Urbanístico de la U.E.	
<b>OBJETIVOS:</b> Junto con las Unidades de Ejecución UE-11 Santa Teresa Sur, se busca conformar un área de ciudad desordenada a causa de su consolidación en base a actuaciones paralelas, tanto de una idea común, tratándose asimismo servir de charnela urbana hacia los crecimientos planificados en el Suelo Urbanizable colindante.	
<b>CRITERIOS DE ORDENACIÓN:</b> a) Localización de a manzanas residenciales en posición colindante a la UE-9 y a la SU-R-4 b) Obtención de un paquete de suelo de Espacios Libres junto al Polígono Municipal vinculada a la ASEL de Edición y gestión Pública.	

**SUELO URBANIZABLE**

- S.U. USO GLOBAL RESIDENCIAL
- S.U. USO GLOBAL INDUSTRIAL
- SS.GB. VARIO
- SS.GB. EQUIPAMIENTO
- SS.GB. ESPACIOS LIBRES

**SUELO NO URBANIZABLE**

- S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN

**ALINEACIONES**

- ALINEACION EXTERIOR
- LINEA DE EDIFICACION
- CORRECCION DE ALINEACION
- PASAJE EN PLANTA BAJA
- DELIMITACION SUELO URBANO
- DELIMITACION SECTORES
- DELIMITACION AREAS DE REFORMA
- INTERIOR Y AREAS DE VELOCIDAD URBANA
- DELIMITACION DEL CONJUNTO HISTORICO
- ALTURAS ESPECIALES
- MAXIMO DE PLANTAS EN FRENTE DE MANZANA

**SUELO URBANO**

- CONJUNTO HISTORICO
- CITO-HCO. INTERNO B.L.C.
- ZONA DE EXTENSION
- ZONA UNIFAMILIAR AISLADA Y PAREDA
- ZONA AGROPECUARIA
- S.I.P.S.
- DEPORTIVO
- COMERCIAL
- SERVICIOS PUBLICOS
- INFRAESTRUCTURAS URBANAS
- EDIFICIO CATALOGADO
- ESPACIO PUBLICO CATALOGADO
- PARQUES URBANOS

**DOTACIONAL**

- EXISTENTE
- PROPUUESTO
- EDUCATIVO
- S.I.P.S.
- DEPORTIVO
- COMERCIAL
- SERVICIOS PUBLICOS
- INFRAESTRUCTURAS URBANAS
- EDIFICIO CATALOGADO
- ESPACIO PUBLICO CATALOGADO



# Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
 TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

## ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON FINES DE RENOVACIÓN

PLAN URBANO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, ADAPTACIÓN PARA LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE ANDALUCÍA

UE-2	Determinación:	Camino de Tierras Nuevas	Tipo de Reforma:	Renovación
Antecedente: Sistema de un ámbito espacial donde se observa un grado parcial de consolidación de un proceso de producción legal, que es necesario observar y reordenar hasta un proceso lógico de producción de ciudad. Asimismo se trata de un ámbito de vital importancia de cara a dar de actualidad al patrimonio e impulsar desarrollo tanto posibilitando la introducción de viarios transversales al Camino de Tierras Nuevas dentro del proceso de consolidación del mismo.				
<b>ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN FORMENORIZADA</b>				
1. Clase de suelo	Urbano	3. Determinaciones sobre VFO:	Superficie edificable:	
2. Categoría de suelo:	Ne Consolidado	Nº mínimo de viviendas:		
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA</b>				
<b>I. DETERMINACIONES SUBSISTEMÁTICAS GENERALES</b>				
1. Superficie A.R.:	21.345 m <sup>2</sup> suelo	5. Máxima edificabilidad:	18.842 m <sup>2</sup>	
2. Uso Global:	Residencial	5.1. Máxima edificabilidad residencial:	18.842 m <sup>2</sup>	
3. Edificabilidad:	0,8874 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.2. Mínima edificabilidad residual:		
4. Densidad built:	46 v/m <sup>2</sup>	6. Nº mínimo de viviendas:	98 viviendas	
<b>II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>				
Espacios libres		Equipamientos	Viarios	
			5.662 mt (26,04%)	
<b>III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO</b>				
1. Área de Reparto:	AR SUNC.1	3. Aprovechamiento:	Ayromco. Medio	0,8874 IAR/2
2. Coeficientes de uso y tipología:	Zona de Estación	1,00	Ayromco. Objetivo:	19,82 I/A
			Ayromco. Subjetivo:	17,072 I/A
			Cesión:	1,984,20 I/A
			Excepc:	
<b>IV. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>				
Se trata de concretar adecuadamente un ámbito espacial que permita un grado de producción edificatoria, incluyendo elementos viarios transversales al Camino de Tierras Nuevas implantado su total consolidación consolidación.				
Los criterios de implantación son:				
a) Continuidad de la trama viaria del área consolidada edificable.				
b) Introducción de elementos viarios transversales al Camino de Tierras Nuevas.				
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA POTESTATIVA</b>				
Superficie de suelo licitativo:				
13.705 m <sup>2</sup> suelo, lo que representa una relación media sector de 1,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .				
Superficie construida residencial:				
18.842 m <sup>2</sup> built, lo que da una relación media de 1,88 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .				
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>				
Sistema de actuación:	Compensación	Iniciativa:	Privada	
Instrumentos de desarrollo:	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización.	Plazas:	7' Cuarenta	

**SUELO URBANO**

- CONJUNTOMETRICO
- C/CHACOL/ENTORNO B.C.
- ZONA DE EXTENSION
- ZONA UNIFAMILIAR ASLADA Y JARDENA
- ZONA ASORPECIPLARA
- ZONA INDUSTRIAL I-1
- ZONA INDUSTRIAL I-2
- ZONA INDUSTRIAL I-3
- ZONA INDUSTRIAL I-4
- ARTICULACIONES SIMPLES DE VIVIRO
- PARKINGS URBANOS

**SUELO URBANIZABLE**

- S.U. USOCIAL RESIDENCIAL
- S.U. USOCIAL INDUSTRIAL
- SSGC. VAPRO
- SSGC. EDUCAMIENTO
- SSGC. ESPACIOS LIBRES
- S.U. DE PROTECCION
- S.U. DE PROTECCION ESPECIAL

**ALINEACIONES**

- ALINEACION EXTERIOR
- LINEA DE EDIFICACION
- CORRECCION DE ALINEACION
- PASAJE EN PLANTA BAJA
- DELIMITACION SUELO URBANO
- DELIMITACION SECTORES
- DELIMITACION AREAS DE REFORMA
- INTERIOR Y AREAS DE MEMORIA URBANA
- ALTURAS ESPECIALES
- Nº MAXIMO DE PLANTAS EN FRETE
- DE MANZANA

**ADAPTACION A LA Ley de las NORMAS SUBSIDIARIAS**

DE FUENTES DE ANDALUCÍA, por este documento de 2009 del Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía de 2009

LA ESCALA DE FUENTES DE ANDALUCÍA

ORDENACION DEL SUELO ESCALA 1:2000

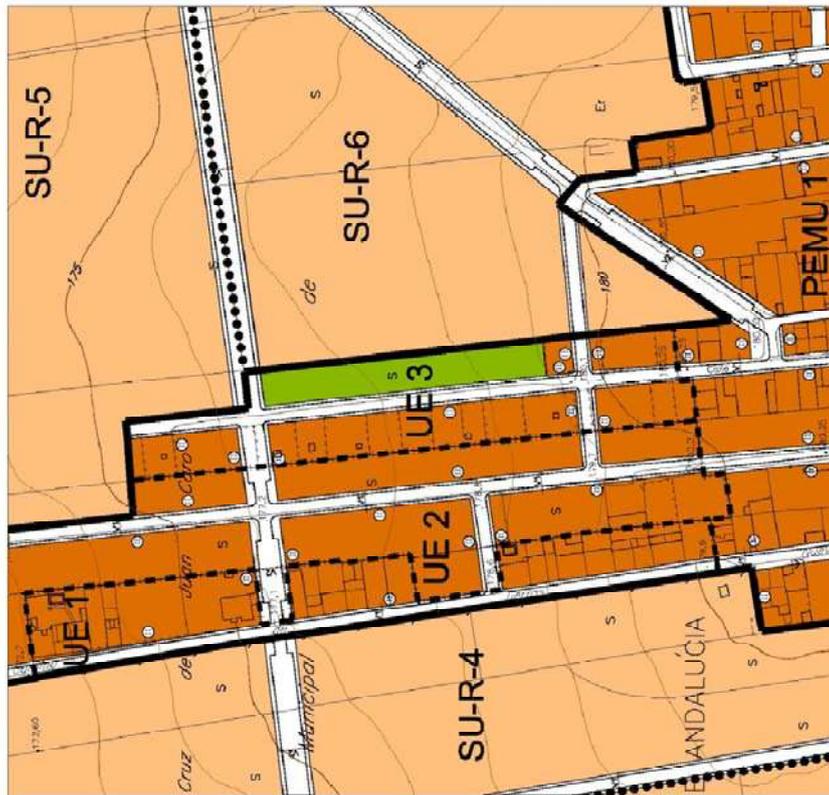


# Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
 TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY DE LAS FIDEJAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE ANDALUCÍA

UE-3	Denominación: Centro de Tierras Nuevas	Tipo de Reforma: Renovación	
<b>Antecedentes:</b> Se trata básicamente de regularizar la situación existente en el ámbito espacial de Tierras Nuevas, con una parcelación urbanística legal semioficialidad y edificada parcialmente, con usos diversos coexistentes con residenciales.			
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
1. Clase de suelo:	Urbano	Superficie edificable:	
2. Categoría de suelo:	No Consolidado	Nº mínimo de viviendas:	
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA</b>			
<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>			
1. Superficie A.R.I.:	11.951 m <sup>2</sup> suelo	5. Máxima edificabilidad:	7.500 m <sup>2</sup>
2. Uso Global:	Residencial	5.1. Mínima edificabilidad residencial:	7.500 m <sup>2</sup>
3. Edificabilidad:	0,8276 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.2. Mínima edificabilidad terciaria:	
4. Densidad bruta:	45 v/hA	6. Nº máximo de viviendas:	54 viviendas
<b>II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>			
Espacios libres		Equipamientos	Vialidad
			3.208 m <sup>2</sup> (26,8%)
<b>III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO</b>			
1. Área de Reparto:	AR SUNC 2	3. Aprovechamiento:	Aprovech. Medio: 0,8276 U/m <sup>2</sup>
2. Coeficientes de uso y tipología:	Zona de Extensión	4. Aprovech. Objetivo:	7.500 UA
		5. Aprovech. Subjetivo:	8.750 UA
		6. Cesión:	750 UA
		Excesos:	
<b>IV. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>			
Ordenar adecuadamente un ámbito espacial que permite considerar un grado de parcelación semioficialidad, introduciendo elementos viales transversales al Camino de Tierras Nuevas implementando su total consolidación con edificación.			
Los criterios de ordenación son:			
a) Continuidad de la trama viaria del área consolidada colindante.			
b) Obtención de una superficie de espacio libre en contacto con el suelo urbanizable colindante (SU-R-6).			
c) Introducción de elementos viales transversales al Camino de Tierras Nuevas.			
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</b>			
Superficie de suelo libre total:		Ordenanza de Aplicación:	
6.250 m <sup>2</sup> suelo, lo que nos da una relación media teórica de 11,6 m <sup>2</sup> /v.		Zona de Extensión.	
Superficie construida residencial:		3. La edificabilidad neta de las parcelas resultantes es de 1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
7.500 m <sup>2</sup> techo, lo que nos da una relación media de 138,8 m <sup>2</sup> /v.		Superficie construida otros usos:	
		En aplicación de las condiciones particulares del Área de Ordenanza de la Zona de Extensión, se permite la implantación de los usos permisionados que en ella se contemplan.	
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>			
Sistema de actuación:	Cooperación	Iniciativa:	Pública
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de Urbanización, Representación económica	Plazos:	1º Cuatrimestre



**ADAPTACIÓN A LA LEY DE LAS FIDEJAS SUBSIDIARIAS**  
 DILIGENCIA de este Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía de 2009 de 2009

FUENTES DE ANDALUCÍA  
 ORDENACIÓN DEL SUELO ESCALA 1/2000

**ALINEACIONES**

- LINEA DE ALINEACION EXTERIOR
- LINEA DE EDIFICACION
- CORRECCION DE ALINEACION
- PASADIZO EN PLANTA BAJA
- DELIMITACION SUELO URBANO
- DELIMITACION SECTORES
- DELIMITACION AREAS DE REFORMA
- INTERIOR Y AREAS DE MEMORIA URBANA
- DELIMITACION DEL CONJUNTO HISTORICO
- ALTURAS ESPECIALES
- Nº MAXIMO DE PLANTAS EN FRENTE DE MANZANA

**SUELO URBANIZABLE**

- S.U. USO GLOBAL RESIDENCIAL
- S.U. USO GLOBAL INDUSTRIAL
- SS.OG. VARIO
- SS.OG. EQUIPAMIENTO
- SS.OG. ESPACIOS LIBRES

**SUELO NO URBANIZABLE**

- S.N.U.OE ESPECIAL PROTECCION

**SUELO URBANO**

- CONJUNTO HISTORICO
- CITIOCCO. ENTORNO B.C.
- ZONA DE EXTENSION
- ZONA UNIFAMILIAR AISLADA Y PAREADA
- ZONA AGROPECUARIA
- ZONA INDUSTRIAL I-1
- ZONA INDUSTRIAL I-2
- ZONA INDUSTRIAL I-3
- ZONA INDUSTRIAL I-4
- ACTUACIONES SIMPLES DE VARIO
- PARKQUES URBANOS

**DOTACIONAL**

- EXISTENTE
- PROPUESTO
- EDUCATIVO
- S.I.P.F.S.
- DEPORTIVO
- COMERCIAL
- SERVICIOS PUBLICOS
- INFRAESTRUCTURAS URBANAS
- EDIFICIO CATALOGADO
- ESPACIO PUBLICO CATALOGADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA. INTERIORES CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA. 155

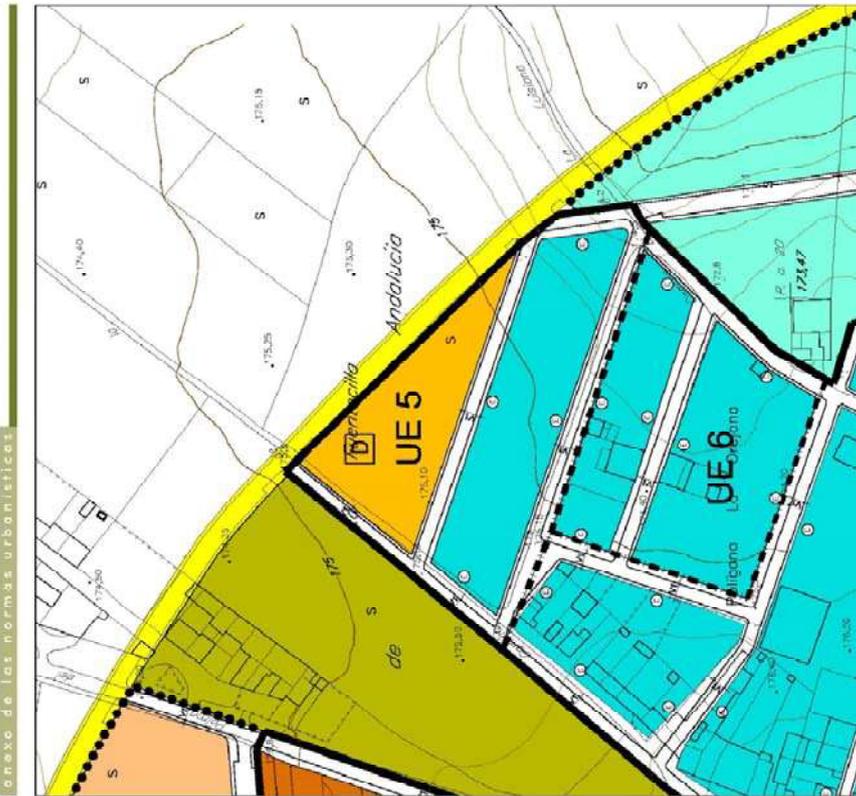


# Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
 TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U. DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE ANDALUCÍA

UE-5	Denominación:	Océano Negro	Tipo de Reformar:	Renovación
<b>Antecedentes:</b> Se trata de un área colindante con el Camino de la Fuenteolla de explotación del polígono industrial del Plan Parcial 3.				
<b>ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>				
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>				
1. Clase de suelo:	Urbano	3. Determinaciones sobre VPO:	Superficie edificable:	
2. Categoría de suelo:	No Consolidado		Nº mínimo de viviendas:	
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA</b>				
<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>				
1. Superficie A.R.L.:	18.000 m2 suelo industrial	5. Máxima edificabilidad:	9.118,75 m2	
2. Uso Global:	0.4803 m2+2	5.1. Máxima edificabilidad residencial:		
3. Edificabilidad:		5.2. Mínima edificabilidad terciaria:		
4. Densidad bruta:		6. Nº mínimo de viviendas:		
<b>II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>				
Espacios libres		Equipamientos	Varios	
5.527,84 m2 suelo (30,72%)		5.777 m2 suelo (31,06%)		
<b>III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO</b>				
1. Área de reparto:	AR SUNC3	3. Aprovechamiento:	0.4803 UA/m2	
2. Coeficientes de uso y tipología:	Zona Industrial I	4. Aprovech. Objetivo:	9.118,75 UA	
		5. Aprovech. Subjetivo:	0.206.005 UA	
		Cesión:	911.875 UA	
		Esbozos:		
<b>IV. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>				
Ordenación de remiata y ampliación de la trama urbana industrial hasta la Ronda Urbana y el Arco de Circunvalación, controlando y determinando el proceso de parcelación legal efectuado en el entorno del Polígono de la Ovejuna.				
Los criterios de ordenación son:				
a) Obtención de suelo para equipamientos en posición colindante con el nuevo Parque Esta y la Ronda de Circunvalación.				
b) Obtención de un paquete de suelo industrial adecuado a la tipología a implantar.				
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</b>				
Superficie de suelo libre:	Ordenación de Aplicación: Zona Industrial (I)			
7.250 m2 suelo.	Estabilidad mínima de las parcelas existentes: 1,25 m2/m2.			
Superficie construida residencial:	Superficie construida otros usos: 9.118,75 m2 de uso industrial, con la posibilidad de implantación de los usos pormenorizados que se relacionan en las condiciones particulares de la Zona Industrial (I).			
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>				
Sistema de actuación:	Compensación	Iniciativa:	Privada	
Instrumentos de ejecución:	Estudio de Detección y Proyecto de Urbanización.			
		Plazos:	2º Cuatrimestre	



**ADAPTACIÓN A LA L.O.U. DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**  
 DILIGENCIA que este documento se otorga en el Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía de 2009

**FUENTES DE ANDALUCÍA**  
 ORDENACIÓN DEL SUELO ESCALA 1/2000

**ALINEACIONES**

- ALINEACION EXTERIOR
- LINEA DE EDIFICACION
- CORRECCION DE ALINEACION
- PASAJE EN PLANTA BAJA
- DELIMITACION SUELO URBANO
- DELIMITACION SECTORES
- DELIMITACION AREAS DE REFORMA
- INTERIOR Y AREAS DE MEJORA URBANA
- DELIMITACION DEL CONJUNTO HISTORICO
- ALTURAS ESPECIALES
- Nº MAXIMO DE PLANTAS EN FRENTE DE MANZANA

**SUELO URBANIZABLE**

- S.U. USO GLOBAL RESIDENCIAL
- S.U. USO GLOBAL INDUSTRIAL
- SS. GC. VARIO
- SS. GC. EQUIPAMIENTO
- SS. GC. ESPACIOS LIBRES

**SUELO NO URBANIZABLE**

- S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN

**SUELO URBANO**

- CONJUNTO HISTORICO
- CITIO-HCO. ENTORNO B.I.C.
- ZONA DE EXTENSION
- ZONA UNIFAMILIAR AISLADA Y PAREADA
- ZONA ABROPECUARIA
- ZONA INDUSTRIAL I1
- ZONA INDUSTRIAL I2
- ZONA INDUSTRIAL I3
- ZONA INDUSTRIAL I4
- ACTUACIONES SIMPLES DE VARIO
- PARQUES URBANOS

**SUELO URBANO**

- DOTACIONAL EXISTENTE
- PROYECTIVO
- EDUCATIVO
- S.I.P.S.
- DEPORTIVO
- COMERCIAL
- SERVICIOS PUBLICOS
- INFRAESTRUCTURAS URBANAS
- EDIFICIO CATALOGADO
- ESPACIO PUBLICO CATALOGADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO- ÁREAS DE REFORMA INTERIORES CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA 137

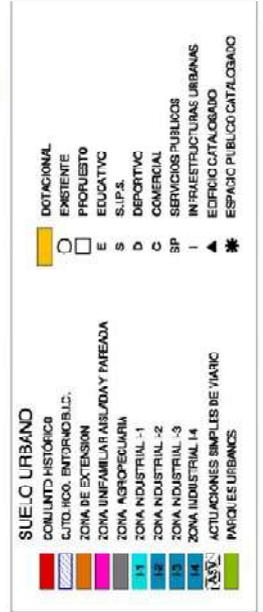
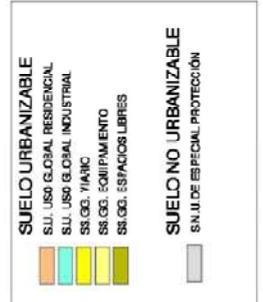
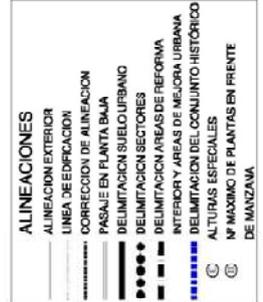
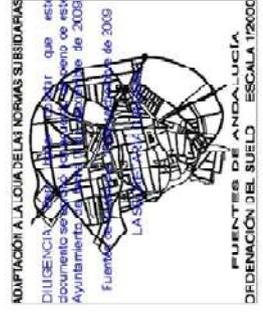
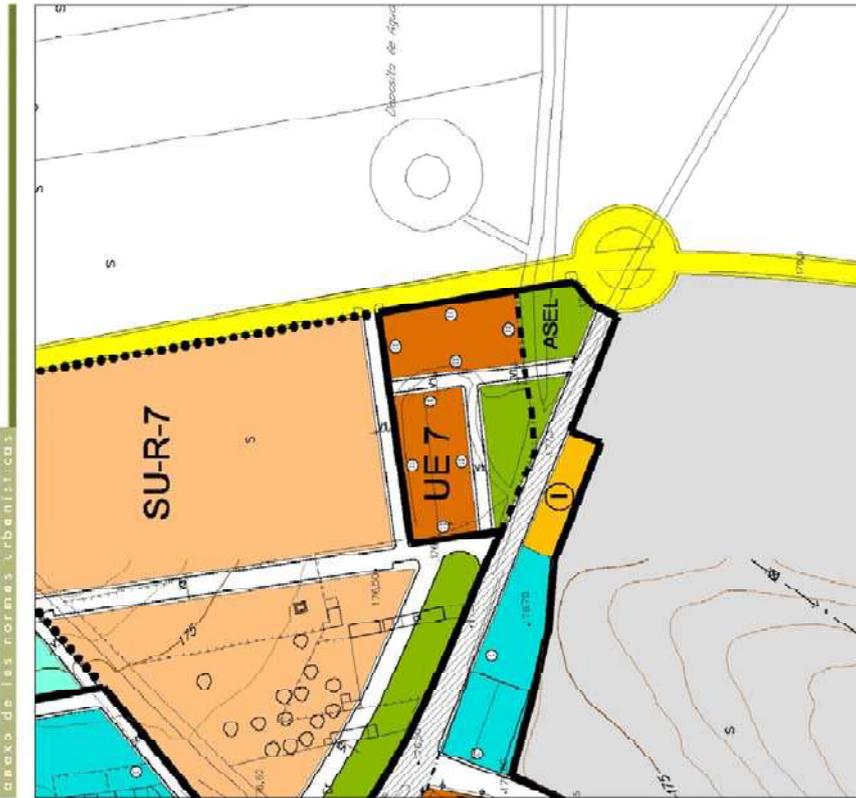


# Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
 TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, SEPARACIÓN PARCIAL A LA D.O. DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE ANDALUCÍA

UE-7	Denominación: Centro Lamiñuela	Tipo de Reforma: Reforma
Antecedentes: Se trata de una zona colindante con el Camino de la Lamiñuela, parcelada y edificada fuera de las bases legales del planeamiento urbanístico.		
<b>ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b> <b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b> 1. Clase de suelo: Urbano 2. Categoría de suelo: No Conectado 3. Determinaciones sobre VFO: Superficie edificable: Nº mínimo de viviendas		
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA</b> <b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b> 1. Superficie AR: 7.323 m <sup>2</sup> suelo 2. Uso Global: Residencial 3. Edificabilidad: 3.768 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 4. Densidad bruta: 46 viviendas 5. Máxima edificabilidad: 5.732,08 m <sup>2</sup> 5.1. Máxima edificabilidad residencial: 5.732,08 m <sup>2</sup> 5.2. Máxima edificabilidad terciaria: 6. Nº máximo de viviendas: 37 viviendas		
<b>II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b> Espacios libres: 1.297,58 m <sup>2</sup> (17,72%) Equipamientos: Varios Varios: 1.149,79 m <sup>2</sup> (14,96%)		
<b>III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO</b> 1. Área de Reparto: AR SUNC 4 2. Coeficientes de uso y tipología: Zona de Extensión 1,00 3. Aprovechamiento: Aprovech. Medio: 0,7028 UAN2 Aprovech. Objetivo: 5.732,08 UA Aprovech. Subjetivo: 5.593,22 UA Coste: 573,268 UA Ecoteor:		
<b>IV. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b> Su contenido, asumido por el titular de hecho, convalida para ser generado por un proceso de edificación y consolidación legal, reconocido y legitimado legalmente por la ley, obligado a las propiedades a cumplir las condiciones urbanísticas, técnicas e infraestructurales que se establecen en el presente plan urbanístico y en el caso de cumplimiento del presente plan urbanístico, se aplicará la normativa urbanística aplicable. Los criterios de ordenación son: • Localización de los equipamientos frente a los elementos importantes de visio Camino de la Lamiñuela y sud de la nueva Florida de Chamaliden) y su entorno a conformar la sección de dichos edificios preservando la edificación del barrio. • Apertura de vías hacia el Camino de la Lamiñuela mejorando la comunicación con el nuevo SU-R7.		
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</b> Superficie de suelo licitado: 4.776,74 m <sup>2</sup> suelo, lo que no es de una relación media teórica de 1:29 m <sup>2</sup> /vivienda. Superficie construida otros usos: En aplicación de las condiciones particulares del Área de Ordenanza de la Zona de Extensión, se permite la implantación de los usos compatibles que en ella se contemplan.		
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b> Sistema de financiación: Cooperación Instrumentos de gestión: Proyecto de Urbanización, Reparación económica		
Iniciativa: Pública		Plazo: 1º Cuatrimestre



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

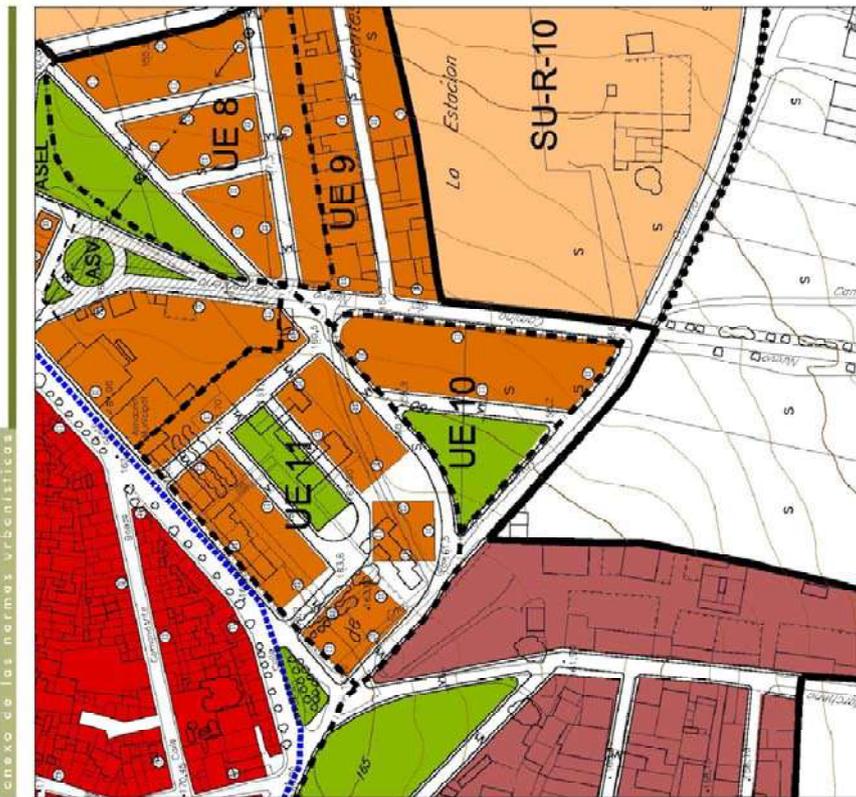


# Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
 TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U. DE LAS NORMAS SUELO ÁREAS DE FUENTES DE ANDALUCÍA

UE-10	Denominación: Santa Teresa Sur	Tipo de Reforma: Renovación
Antecedentes: Se trata de una operación urbanística sobre terrenos de titularidad pública.		
<b>ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>		
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>		
1. Clase de suelo:	No Consolidado	Superficie edificable: 5.085,12 m <sup>2</sup>
2. Categoría de suelo:	3. Determinaciones sobre VPO:	Nº mínimo de viviendas: 32 viviendas
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA</b>		
<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>		
1. Superficie A.R.L.:	7.088 m <sup>2</sup> suelo	5. Máxima edificabilidad: 5.085,12 m <sup>2</sup>
2. Uso Global:	Residencial	5.1. Mínima edificabilidad residencial: 5.085,12 m <sup>2</sup>
3. Edificabilidad:	0,7174 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.2. Mínima edificabilidad terciaria: 5.085,12 m <sup>2</sup>
4. Densidad bruta:	45 v/m <sup>2</sup>	5. Nº máximo de viviendas: 32 viviendas
<b>II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>		
Espacios libres		Varios
1.899,02 m <sup>2</sup> (27,53%)		891,90 m <sup>2</sup> (12,58%)
<b>III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARO Y APROVECHAMIENTO</b>		
1. Área de Reparación:	AR SINJC 5	Aprovech. Medio: 0,7174 U/m <sup>2</sup>
2. Coeficientes de uso y tipología:	Zona de Extensión: 1,00 (*)	Aprovech. Objetivo: 5,085,12 UA
(*) En esta zona de reparo el valor de la unidad de aprovechamiento está referido a un metro cuadrado de vivienda protegida por metro cuadrado de suelo.		
<b>IV. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>		
Esta actuación junto con la UE-11 y el PER-3 se constituyen en la apuesta más fuerte por parte de la Corporación Municipal en el apartado de la vivienda pública y de intervención en el Mercado de Suelo. Los criterios de ordenación son: a) Definición estricta de las zonas del Camino del Nuevo Comentario. b) Localizar una importante superficie de Espacios Libres en población colindante con la UE-11 y el PER-1, ayudando a la recomposición morfológica de este ámbito urbano degradado.		
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</b>		
Ordenanza de Aplicación: Para el suelo residencial, la tipología a implantar será la vivienda unifamiliar adosada, siendo de aplicación las condiciones particulares de la Zona de Extensión (Z). Edificabilidad neta de los parcelas resultantes: 1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . Superficie construida residencial: 5.385,12 m <sup>2</sup> bruto, lo que nos da una relación media bruta de 1,32/1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . Superficie construida residencial: 5.385,12 m <sup>2</sup> bruto, lo que nos da una relación media de 1,59 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .		
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>		
Sistema de actuación:	Expropiación (Propiedad Municipal)	Iniciativa: Pública
Instrumentos de desarrollo:	Estudio de Diseño y/o Proyecto de Urbanización.	Plazos: 2º Cuatrimestre



ADAPTACIÓN A LA L.O.U. DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS  
 DILIGENCIA: Este es el documento de este Ayuntamiento.  
 Fuentes de Andalucía, 20 de mayo de 2009

- ALINEACIONES**
- ALINEACION EXTERIOR
  - LÍNEA DE EDIFICACIÓN
  - CORRECCIÓN DE ALINEACIÓN
  - PASAJE EN PLANTA BAJA
  - DELIMITACIÓN SUELO URBANO
  - DELIMITACIÓN SECTORES
  - DELIMITACIÓN ÁREAS DE REFORMA
  - INTERIOR Y ÁREAS DE MEJORA URBANA
  - DELIMITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO
  - ALTURAS ESPECIALES
  - Nº MÁXIMO DE PLANTAS EN FRENTE DE MANZANA

- SUELO URBANIZABLE**
- S.U. USO GLOBAL RESIDENCIAL
  - S.U. USO GLOBAL INDUSTRIAL
  - SS BGL VARIO
  - SS BGL EQUIPAMIENTO
  - SS BGL ESPACIOS LIBRES
- SUELO NO URBANIZABLE**
- SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN

- SUELO URBANO**
- CONJUNTO HISTÓRICO
  - C/CHD. ENTORNO B.I.C.
  - ZONA DE EXTENSION
  - ZONA FAMILIAR AJUADA Y PAREADA
  - ZONA AGROPECUARIA
  - ZONA INDUSTRIAL 1-1
  - ZONA INDUSTRIAL 1-2
  - ZONA INDUSTRIAL 1-3
  - ZONA INDUSTRIAL 1-4
  - ACTUACIONES SIMPLES DE VARIO
  - PARQUES URBANOS

- DOTACIONAL**
- EXISTENTE
  - PROYECTO
  - EDUCATIVO
  - S.I.P.S.
  - DEPORTIVO
  - COMERCIAL
  - SERVICIOS PÚBLICOS
  - INFRAESTRUCTURAS URBANAS
  - EDIFICIO CANTALDOADO
  - ESPACIO PÚBLICO CANTALDOADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA. INTERIORES CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA. 161



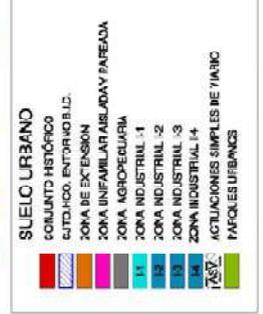
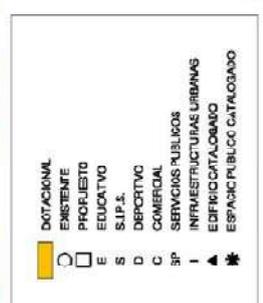
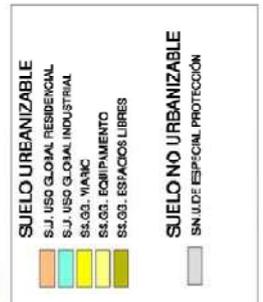
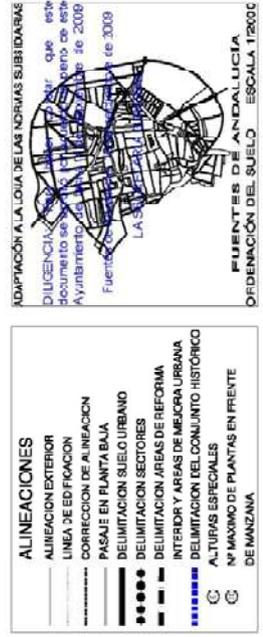
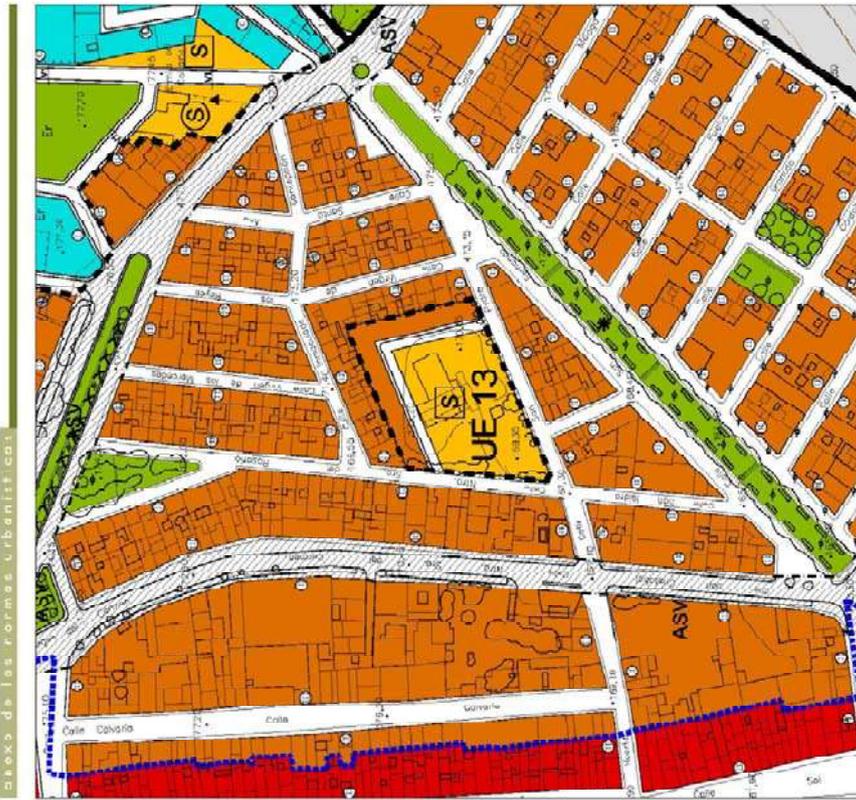


# Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
 TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U. DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE ANDALUCÍA

UE-13	Denominación: SUELO	Tipo de Reforma: Renovación
<b>Antecedentes:</b> La intervención se realiza en una parcela de propiedad pública, aunque sita, en una manzana con una operación/medida consolidada.		
1. Clase de suelo:	3. Determinaciones sobre VFO:	Superficie edificable: 156,65 m <sup>2</sup> Nº mínimo de viviendas: 15 viviendas
2. Categoría de suelo:	4. Determinaciones sobre VFO:	
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>		
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA</b>		
<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>		
1. Superficie A.R.L.:	5. Máxima edificabilidad:	156,65 m <sup>2</sup>
2. Uso Global:	51. Máxima edificabilidad residencial:	156,65 m <sup>2</sup>
3. Edificabilidad:	52. Máxima edificabilidad terciaria:	
4. Densidad bruta:	6. Nº máximo de viviendas:	10 viviendas
<b>II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>		
Espacios libres:		Equipamientos: Macro 709,55 m <sup>2</sup> (2,85%)
<b>III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO</b>		
1. Área de Reparto: A1 S.U.M.C. 7	3. Aprovechamiento:	Aprovech. Medio: 0,2781 LA/m <sup>2</sup> Aprovech. Objetivo: 1,59935 LA Aprovech. Subjetivo: 1,411365 LA Cobertura: 156,65 LA Excesos:
<b>IV. OBJETIVOS Y CONTENIDOS DE ORDENACIÓN</b>		
Operación singular y de equipamiento de la trama urbana que contemple una apertura de plazo y recuperación de stock para equipamiento social. Los contenidos de la ordenación son: a) Apertura de plazo para permitir la operación residencial de iniciativa pública. b) Conservación y rehabilitación del edificio singular para equipamiento de uso público.		
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA FOTOSTÁTIVA</b>		
Superficie de suelo horario:	Ordenanzas de Aplicación:	Zona de Extensión.
1.307,28 m <sup>2</sup> suelo, o que da una relación media teórica de 130 m <sup>2</sup> /vivienda.	Edificabilidad sea de las personas: Instalación: 12 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .	Superficie construida otros usos:
Superficie construida residencial:	En aplicación de las condiciones particulares de Área de Ordenación de la Zona de Extensión, se permite la implantación de los usos compatibles que en ella se contemplan.	
1.566,85 m <sup>2</sup> techo, lo que nos da una relación media de 156 m <sup>2</sup> /vivienda.		
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>		
Sistema de actuación:	Proceder pública	Iniciativa Pública
Instrumentos de control:	Estudio de detalle y Proyecto de Urbanización.	Plazos: 1º Cuatrimestre



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

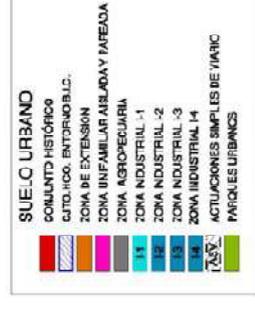
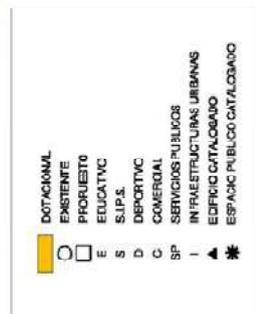
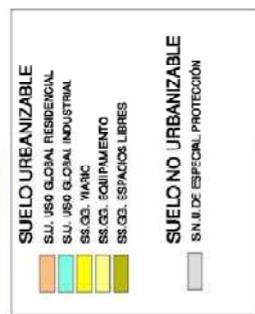
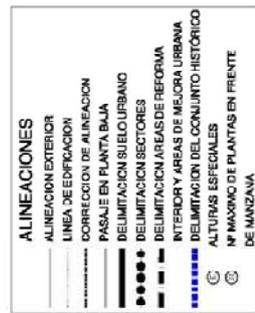
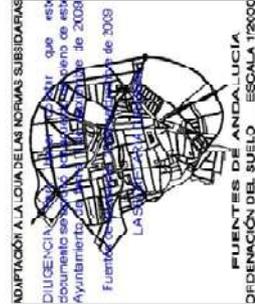


# Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
 TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, ADAPTACION INTEGRAL A LA LDUU DE LAS ZONAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE ANDALUCÍA

UE-16	D denominación: Fuentes de la Reina Sur	Tipo de Reforma: Reforma
<b>Antecedentes:</b> Se trata de un suelo que resulta de la transición del Suelo Urbano (Florida Historia) con el Suelo No Urbanizable y el Sistema General de Espacios Libres Parque Verde. Actualmente presenta la edificación de una nave industrial.		
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>		
1. Clase de suelo:	Urbano	Superficie edificable:
2. Categoría de suelo:	No Convalidado	Nº mínimo de viviendas
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORZONIFICADA PRECEPTIVA</b>		
<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>		
1. Superficie APL:	9.798 m <sup>2</sup> suelo	5. Máxima edificabilidad:
2. Uso Global:	Residencial	5.1. Máxima edificabilidad residencial:
3. Edificabilidad:	3.002/m <sup>2</sup>	5.2. Máxima edificabilidad local:
4. Densidad bruta:	46 viviendas	6. Nº máximo de viviendas:
<b>II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>		
Equipamientos	Equipamientos	Varios
Espacios libres	1.424,56 m <sup>2</sup> (14,6%)	3.46,33 m <sup>2</sup> (34,70%)
<b>III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO</b>		
1. Área de Reparto:	A1 S.U.N.C. 8	3. Aprovechamiento: Aprovech. Medio
2. Coeficientes de uso y tipología:	Zona de Extensión 1,20	Aprovech. Objeto: 5.934,59 UA
		Aprovech. Subjetivo: 5.341,122 UA
		Cesión: 594,468 UA
		Excesos:
<b>IV. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>		
Como ya hemos comentado en los antecedentes se trata de colimar el frente sur de la barriada de Fuentes la Reina y contornar la Florida Histórica. El objetivo principal de la ordenación propuesta es: Generar una nueva zona residencial con la profundidad suficiente como para conformar al mismo tiempo una zona residencial con una adecuada dotación de equipamientos, además de este modo, la tradición conformación por bloques de las poblaciones de estas características mediante las "tramas" de edificación que provocan dilataciones de construcción en el equilibrio entre paisaje urbano y paisaje rústico.		
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORZONIFICADA POTESTATIVA</b>		
Superficie de suelo licitativo:	Omníuma de aplicación:	Previsión:
4.945,48 m <sup>2</sup> suelo, lo que nos da una relación media teórica de 107,3 m <sup>2</sup> /vivienda.	Área de Ordenación: Zona de Extensión. La edificabilidad esta de las parcelas realizadas está en 2m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .	2º Courtyard
Superficie construida residencial:	Superficie construida otros usos:	
5.834,58 m <sup>2</sup> hecho, lo que nos da una relación media de 132 m <sup>2</sup> /vivienda.	En aplicación de las condiciones de uso de la Zona de Extensión se permite la implantación de los usos incompatibles que en ellas se contemplan.	
<b>Sistema de actuación:</b> Compensación		
<b>Instrumentos de colaboración:</b> Proyecto de Urbanización y/o Estado de Derecho.		
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>		
Compensación	Compensación	Previsión
Proyecto de Urbanización y/o Estado de Derecho.	Proyecto de Urbanización y/o Estado de Derecho.	2º Courtyard



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN PORZONIFICADA

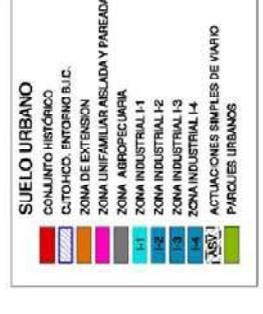
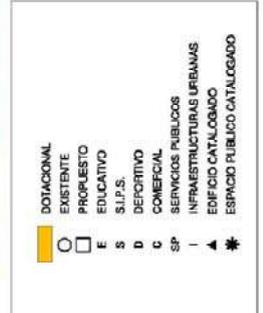
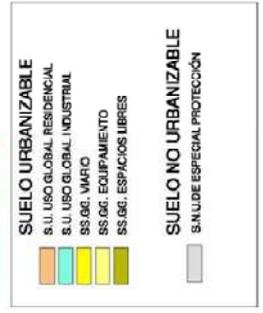
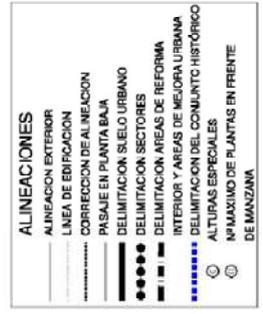
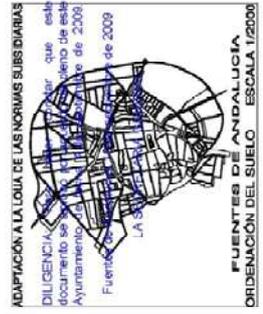


# Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
 TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ADAPTACIÓN PARA LA L.O.M.U. DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE ANDALUCÍA

UE-17	Denominación: Fuente de la Reina	Tipo de Reforma: Renovación
<b>ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b> Antecedentes: Forma parte de la Unidad de Edificación junto con la UE-16 y la UE-19 del conjunto de actuaciones urbanísticas que planifican las NN.SS. de cara a la recuperación, equipamiento y desarrollo del área urbana de Fuentes de la Reina.		
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>		
1. Clase de suelo:	Urbano	Superficie edificable:
2. Categoría de suelo:	No Consolidado	Nº mínimo de viviendas:
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA</b>		
<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>		
1. Superficie A.R.U.:	11.250 m <sup>2</sup> suelo	5. Máxima edificabilidad:
2. Uso Global:	Residencial	5.1. Máxima edificabilidad residencial:
3. Edificabilidad:	0,70:1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.2. Mínima edificabilidad territorial:
4. Densidad bruta:	50 v/m <sup>2</sup>	6. Nº máximo de viviendas:
<b>II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>		
Espacios libres		Varios
1.340 m <sup>2</sup> suelo (1,2%)		3.334 m <sup>2</sup> suelo (29,6%)
<b>III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO</b>		
1. Área de Reparto:	AF SUNC 9	Aprovech. Medio:
2. Coeficientes de uso y tipología:	Zona de Extensión	1,00
3. Aprovechamiento:		Aprovech. Objetivo:
		7,891 UA
		Aprovech. Subjetivo:
		71,019 UA
		Cesión:
		785,100 UA
		Excepciones:
<b>IV. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>		
El objetivo que se persigue es el mejoramiento de la trama urbana, que en el área de Fuentes de la Reina presenta parcelaciones ilegales con un grado de urbanización irregular. Los criterios de ordenación son los siguientes:		
a) Aparición de viviendas que consumen la Ronda Histórica (C/ Cervantes) con el fin de nueva formación de la Barriada de Fuente de la Reina, permitiendo la aparición de nuevas residenciales a ambos frentes del mismo.		
b) Ordenación de Espacios Libres en posición contigua con la Ronda Histórica, buscando dar cumplimiento al criterio general de estructurar un Sistema de Espacios Libres por el Corredor Histórico que contribuya a resolver las carencias detectadas en el mismo.		
c) Localización de una parcela de Espacios Libres en la confluencia de las C/ Rabasa y continuación de C/ Oliva y el área de nueva formación de la Barriada de Fuente de la Reina. La carencia de espacios de estas características en el interior del barrio junto a la consolidación de vivienda local estructurado de la C/ Oliva justifican esta localización.		
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</b>		
Superficie de suelo lucrativo:	6.276 m <sup>2</sup> suelo, lo que nos da una relación media teórica de 117m <sup>2</sup> /v	Superficie construida residencial:
Ordenanza de Aplicación:	Para el suelo residencial, la tipología a implantar será la de vivienda unifamiliar entre medianeras alineado de aplicación las condiciones particulares de la Zona de Extensión de los usos compatibles que en ella se contemplan.	7.891 m <sup>2</sup> suelo, lo que nos da una relación media de 137 m <sup>2</sup> /v.
La edificabilidad real de las parcelas existentes es de 1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .		Superficie construida otros usos:
		En función de las zonificaciones particulares de uso del Área de
		Delimitación de Zonas de Extensión se permite la localización
		de los usos compatibles que en ella se contemplan.
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>		
Sistema de actuación:	Compensación	Inicialiva:
Instrumentos de cesuración:	Estado de Detalle y Proyecto de Urbanización.	Plazas:
		14 Cuadrada



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

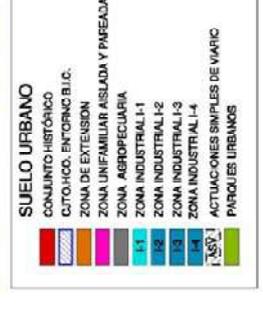
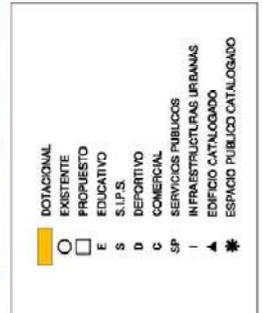
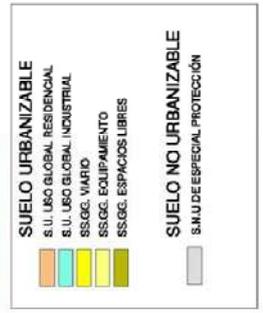
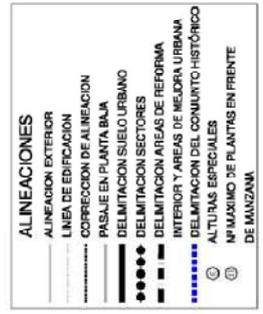
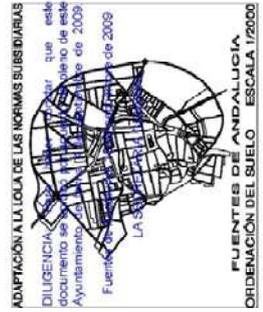


# Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
 TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOIYA DE LAS NORMAS SUBROBARRIAS DE FUENTES DE ANDALUCÍA

UE-18	Denominación: Fuente de la Reina	Tipo de Polígono: Reordenación
<b>Antecedentes:</b> Se trata de una superficie de suelo sobre la que se actúa vinculando a las actuaciones de esparcimiento de la trama urbana UE-17 y UE-18		
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b> 1. Clase de suelo: Urbano 2. Categoría de suelo: No Consolidado 3. Determinaciones sobre VPO: Superficie edificable: Nº mínimo de viviendas:		
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA</b> I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES 1. Superficie A.R.L.: 2.396 m2 suelo 2. Uso Global: Residencial 3. Edificabilidad: 0,9043 m2/m2 4. Densidad bruta: 50 v/ha II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO Equipamientos: Vivienda 896,02 m2 (25%)		
<b>III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO</b> 1. Área de Reparto: AR SUNC 10 2. Coeficiente de uso y tipología: Zona de Extensión 1,20 3. Aprovechamiento: Aprovech. Medio: 0,9043 UA/m2 Aprovech. Objetivo: 2.157,66 UA Aprovech. Subjetivo: 1.941,312 UA Cobert.: 216.768 UA Extras:		
<b>IV. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b> Aprovechando la existencia de una bolsa vacante de suelo, se pretende actuar permitiendo el registro en extensión sobre - Sur de la Barriada de Fuente de la Reina, comunicando la calle de nueva formación con la C/ Arnero. Forma parte esta Unidad de Ejecución junto con la UE-17 y la UE-19 del conjunto de actuaciones urbanísticas que planifican las NN.SS. de cara a la recuperación, acompañando y dotación del área urbana de Fuente de la Reina. El objetivo básico es permitir la implantación de vivienda que comunique la Calle Arnero con el viad de nueva formación de la barriada de Fuente de la Reina, permitiendo la aplicación de suelo residencial a ambos frentes del mismo.		
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</b> Superficie de suelo licitativo: 1.799,07 m2 suelo, lo que nos da una relación media teórica de 2.157,66 m2 suelo, lo que nos da una relación media de 100 m2/viv 100 m2/viv. <b>Ordenanza de Aplicación:</b> Para el suelo residencial, la tipología a implantar será la de vivienda unifamiliar entre medianeras, siendo de aplicación las condiciones particulares de la Zona de Extensión. La edificabilidad real de las parcelas resultantes será: 1,2 m2/m2. <b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b> Sistema de actuación: Compensación Instrumentos de desarrollo: Estudio de Preale y Proyecto de Urbanización. Inicial: Privada Plazos: 1º Cuatrimestre		



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA. INTERIOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

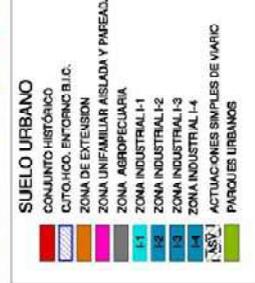
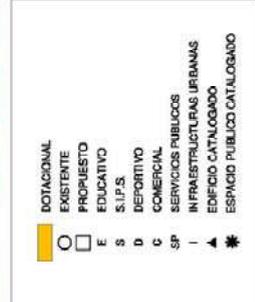
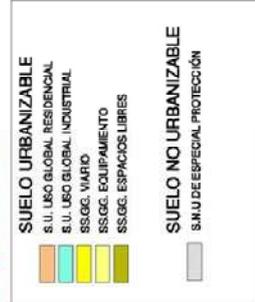
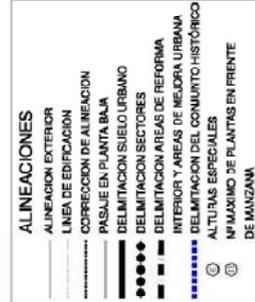
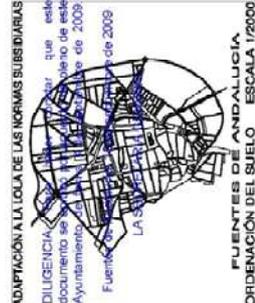
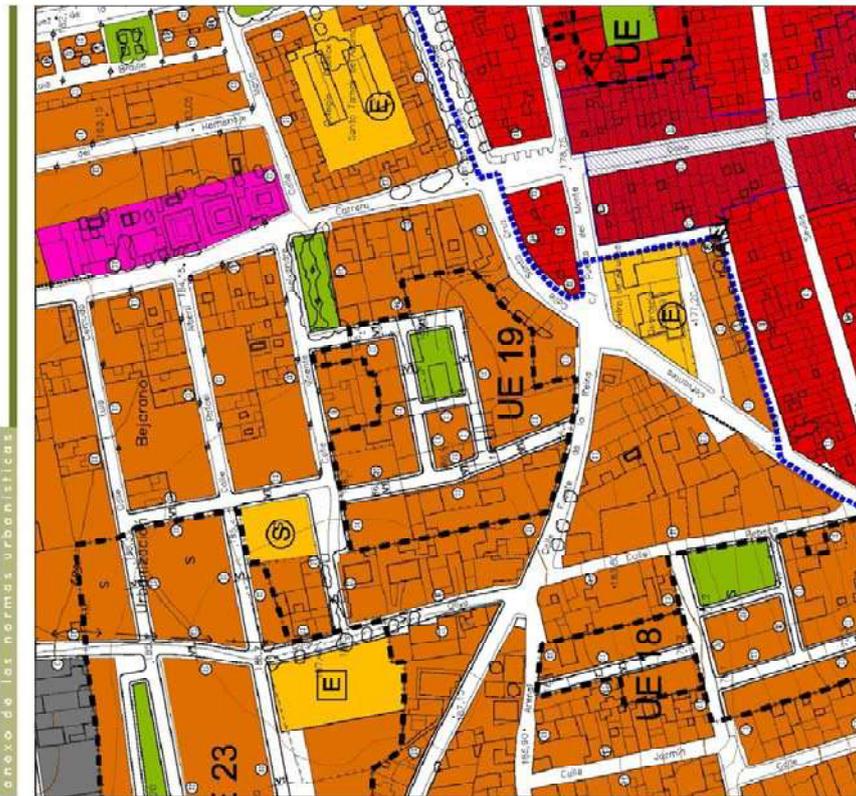


# Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
 TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U. DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE ANDALUCÍA

UE-19	Denominación: Fuente de la Reina	Tipo de Reforma: Renovación
<b>Antecedentes:</b> Se trata de la operación de más envergadura de las incluidas en esta tipología de actuación, a consecuencia de la concentración existente de fincas e instalaciones agropecuarias y ganaderas.		
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>		
1. Clase de suelo:	Urbano	Superficie edificable:
2. Categoría de suelo:	No Consolidado	Nº mínimo de viviendas:
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA</b>		
<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>		
1. Superficie A.P.L.:	11.445 m <sup>2</sup> suelo	5. Máxima edificabilidad:
2. Uso Global:	Residencial	5.1. Máxima edificabilidad residencial:
3. Edificabilidad:	0,0387 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.2. Mínima edificabilidad terciaria:
4. Densidad bruta:	50 v/h <sup>a</sup>	6. Nº máximo de viviendas:
<b>II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>		
Espacios libres 666 m <sup>2</sup> suelo (5,8%)		Equipamientos 2.780 m <sup>2</sup> suelo (24,3%)
<b>III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO</b>		
1. Área de Reparto:	AR SING 11	3. Aprovechamiento: Aprovech. Medio
2. Coeficientes de uso y tipología: Zona de Extensión:	1,00	9,837 U/m <sup>2</sup>
		Aprovech. Objetivo: 9,839 U/A
		Aprovech. Subjetivo: 8.039,1 U/A
		Cesión: 969,9 U/A
		Excesos:
<b>IV. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>		
Firma parte esta Unidad de Ejecución junto con la UE-17 y la UE-16 del conjunto de actuaciones urbanísticas que plantearán las NN.SS. de cara a la recuperación, equipamiento y dotación del área urbana de Fuentes de la Reina.		
Los criterios de la ordenación propuesta son: a) Registro de la manzana tanto en sentido Norte/Sur, como en su caso la continuidad con el resto del sector/Puerta del Monte, como en sentido Este/Oeste, comunicando la C/O con la C/ Coronas, cuando continuada a la C/ Vicente Aleixandre. b) Obtención de una superficie importante de Espacios Libres y verde que ayude a mejorar las condiciones obsoletas en este sector urbano.		
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</b>		
Superficie de suelo lucrativo:	7.899 m <sup>2</sup> suelo, lo que nos da una relación media, inferior de 1,40 m <sup>2</sup> /vivienda.	Superficie construida: residencial: 9.899 m <sup>2</sup> suelo, lo que nos da una relación media de 160 m <sup>2</sup> /vivienda.
Ordenanza de Aplicación:	Para el suelo residencial, la tipología a implantar será la de Vivienda Unifamiliar entre medianeras, alero de aplicación en las condiciones particulares de la Zona de Extensión de las zonas compatibles que en ella se contemplan. La edificabilidad resta de las parcelas resultantes será 1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .	Superficie construida: otros usos: En aplicación de las condiciones particulares del Área de Ordenanza de la Zona de Extensión se permite la implantación de los usos compatibles que en ella se contemplan.
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>		
Sistema de actuación:	Compensación	Iniciativa: Privada
Instrumentos de desarrollo:	Estado de Detalle y/o Proyecto de Urbanización.	Plazos: 1º Cuatrimestre



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA INTERIORES CON DEDICACIÓN POTESTATIVA

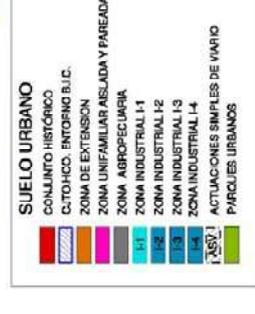
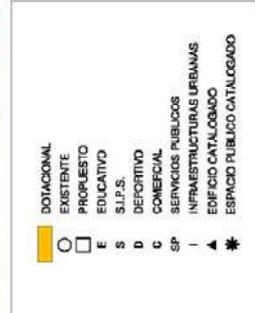
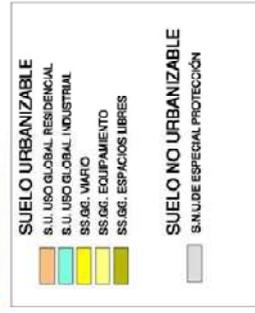
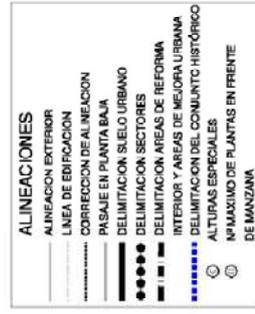
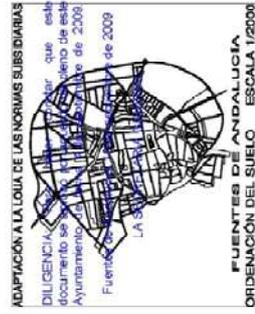
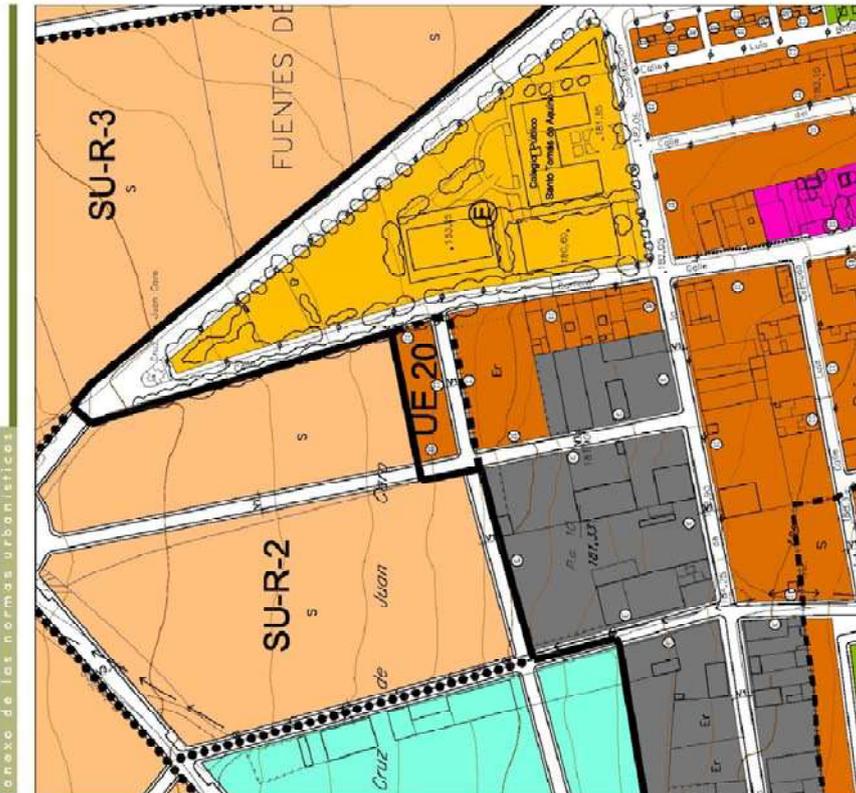


# Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
 TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.M. DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE ANDALUCÍA

UE-20	Denominación:	Calle Carmen Neno	Tipo de Reforma:	Renovación
<b>ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>				
<b>Antecedentes:</b> Se trata de un suelo sobre el que se actúa al encontrarse en un entorno espacial con una parcelación urbanística, y accesibilidad parcelamiento consolidada.				
<b>1. Clase de suelo:</b> Urbano				
<b>2. Categoría de suelo:</b> No Consolidado				
<b>3. Determinaciones sobre VPO:</b> Superficie edificable: Nº mínimo de viviendas:				
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>				
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA</b>				
<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>				
<b>1. Superficie A.P.U.:</b> 2.219 m <sup>2</sup> suelo				
<b>2. Uso Global:</b> Residencial				
<b>3. Edificabilidad:</b> 0,7203 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				
<b>4. Densidad bruta:</b> 50 v/m <sup>2</sup>				
<b>5. Máxima edificabilidad:</b> 1.602,07 m <sup>2</sup>				
<b>5.1. Máxima edificabilidad residencial:</b> 1.602,07 m <sup>2</sup>				
<b>5.2. Mínima edificabilidad terciaria:</b> 1.602,07 m <sup>2</sup>				
<b>6. Nº máximo de viviendas:</b> 11 viviendas				
<b>II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>				
Equipamientos				
Viviendo				
877,62 m <sup>2</sup> (39%)				
<b>III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y AFROVECHAMIENTO</b>				
<b>1. Área de Reparto:</b> AR SUNC 12				
<b>2. Coeficientes de uso y tipología:</b> Zona de Extensión 1,00				
<b>3. Aprovechamiento:</b> Aprovech. Miedo 0,7203 UA/m <sup>2</sup>				
<b>Aprovech. Objetivo:</b> 1.602,07 UA				
<b>Aprovech. Subjetivo:</b> 1.441,663 UA				
<b>Cesión:</b> 180,207 UA				
<b>Excesos:</b>				
<b>IV. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>				
Reiniciar y conformar el suelo sobre la zona norte vinculada a la Calle Carrera sobre la que se ha parcelado y edificado. Dotar de accesibilidad a las parcelas e iniciar la conexión a través del viario transversal Este-Oeste que se desarrollará por las SU-R-1 y SU-R-1, la Unidad de los Pajarillos y la Calle Carrera.				
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</b>				
<b>Superficie de suelo licitativo:</b> 1.330,06 m <sup>2</sup> suelo, lo que nos da una relación media teórica de 120 m <sup>2</sup> /vivienda.				
<b>Superficie construida residencial:</b> 1.602,07 m <sup>2</sup> techo, lo que nos da una relación media de 145 m <sup>2</sup> /vivienda.				
<b>Origenanza de Aplicación:</b> Zona de Extensión. La edificabilidad reafecta las parcelas recurrentes en: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª, 11ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª, 16ª, 17ª, 18ª, 19ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª, 24ª, 25ª, 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª, 31ª, 32ª, 33ª, 34ª, 35ª, 36ª, 37ª, 38ª, 39ª, 40ª, 41ª, 42ª, 43ª, 44ª, 45ª, 46ª, 47ª, 48ª, 49ª, 50ª, 51ª, 52ª, 53ª, 54ª, 55ª, 56ª, 57ª, 58ª, 59ª, 60ª, 61ª, 62ª, 63ª, 64ª, 65ª, 66ª, 67ª, 68ª, 69ª, 70ª, 71ª, 72ª, 73ª, 74ª, 75ª, 76ª, 77ª, 78ª, 79ª, 80ª, 81ª, 82ª, 83ª, 84ª, 85ª, 86ª, 87ª, 88ª, 89ª, 90ª, 91ª, 92ª, 93ª, 94ª, 95ª, 96ª, 97ª, 98ª, 99ª, 100ª.				
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>				
<b>Sistema de actuación:</b> Compensación				
<b>Instrumentos de cesión:</b> Proyecto de Urbanización				
<b>Iniciativa:</b> Privada				
<b>Plazos:</b> 2ª Cuatrimestre				



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

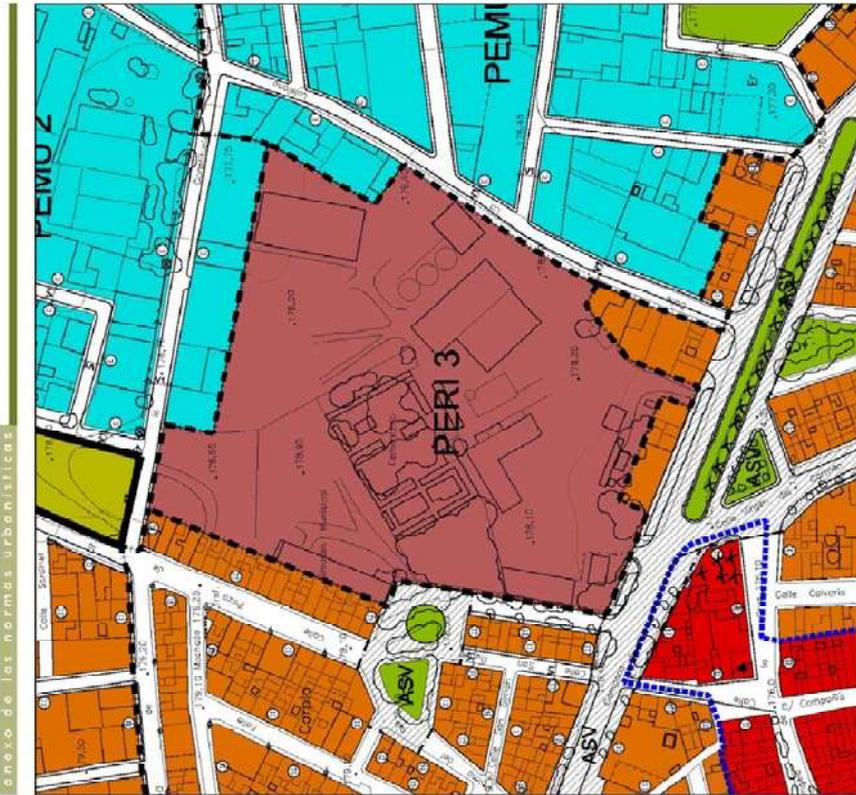


# Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

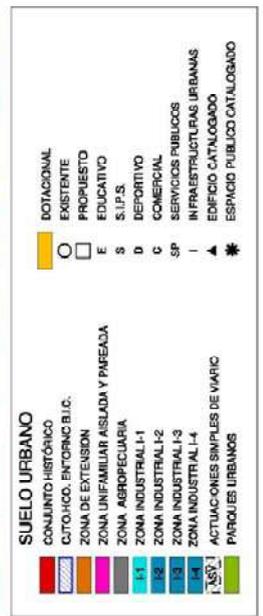
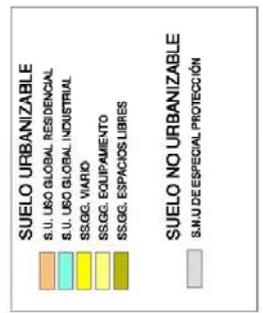
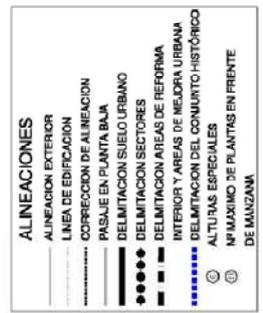
C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
 TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

PLAN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U. DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE ANDALUCÍA

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DIFERIDA	
PERI-3	Denominación: SECTOR CEMENTERO / COOPERATIVA Tipo de Reforma: Renovación Antecedentes: Operación clave para la reorganización morfológica de la periferia Norte de Fuentes y la recuperación ambiental de la misma. La presencia de un vacante importante de suelo público le confiere un carácter singular, ante la posibilidad de articular una política subsidiaria para la ejecución de viviendas públicas.
1. Clase de suelo:	Urbano
2. Categoría de suelo:	No Comarcado
3. Determinaciones sobre VFO:	Superficie edificable: 12.500,96 m <sup>2</sup> Nº mínimo de viviendas: 116 viviendas
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. Superficie A.R.L.:	38.000 m <sup>2</sup> suelo
2. Uso Global:	Residencial
3. Edificabilidad:	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
4. Densidad bruta:	50 viviendas
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
Equipamientos	Vivero orientativo
Equipos libros	9.505 m <sup>2</sup> suelo
3.802 m <sup>2</sup> asocio(10%)	247 plazas
III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO	
1. Área de Reparto:	AR SING 17
2. Coeficientes de uso global y tipología dominante:	3. Aprovechamiento: Aprovech. Medio
Residencial Media Densidad	0,65 U/m <sup>2</sup>
Vivienda Protegida	0,80 U/m <sup>2</sup>
Terciatario compatible	1,20 U/m <sup>2</sup>
IV. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	
Se pretende crear un Área de Nueva Construcción para Fuentes de Andalucía. Para ello la localización de actividades terciarias y dotaciones, se considera fundamental, de ahí que no haya impuesta una reserva importante de suelo para Equipamientos. Los criterios de ordenación son:	
Los criterios básicos de ordenación son:	
* Permeabilidad visual hacia el nuevo SSGG "Parque Elise" en continuidad con la C/ Nueva Señora del Carmen.	
* Observación de suelo para Equipamiento socio-cultural que actúe como hito funcional de toda la periferia Norte.	
* Obtención de suelo para viviendas de promoción pública, preferentemente dentro de la C/ Nueva Señora del Carmen.	
* Transformación de la actual parcela del Cementerio en: Parque Urbano.	
* Implantación de otras terciarias y comerciales que ayuden a reforzar el carácter central del área de intervención, bien en parcelas excluyentes, bien como uso compatible en parcelas residenciales.	
* Estructura viaria que permita la continuidad entre la Barriada El Caspio y el Polígono Ermita de El Calvario.	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA	
Tipología permitida:	Unifamiliar en hilera
Altura máxima:	3 plantas en Nueva Señora de los Dolores
Relación media m <sup>2</sup> IMV (planta libre)	2.471,30 m <sup>2</sup> techo
Relación media m <sup>2</sup> IMV (planta libre)	Relación media m <sup>2</sup> IMV (VP)
110 m <sup>2</sup> /vivi (orientativo)	112 m <sup>2</sup> /vivi (orientativo)
150 m <sup>2</sup> /vivi (orientativo)	1,15 / 1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
Sistema de actuación:	Cooperación
Instrumentos de desarrollo:	PERI, Proyecto Reapareación y Proyecto Urbanización
Iniciativa:	Pública
Plazos:	1º Cambio



ADAPTACIÓN A LA L.O.U. DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS  
 DILIGENCIA: Este es el documento de este Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía de 2009  
 Fuentes de Andalucía, 1 de 2009



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DIFERIDA 173



# Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
 TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

## ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON FINES DE REGULACIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O. DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE ANDALUCÍA

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
UE-1	Denominación: Camino de Tierra Nuevas Tipo de Reforma: Rehabilitación
Antecedentes: Se trata, básicamente, de regularizar una situación de hecho, toda vez que nos encontramos en un ámbito especial con una parcelación urbanística legal con edificación parcialmente consolidada.	
1. Clase de suelo:	Urbano
2. Categoría de suelo:	No Consolidado
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
3. Delimitaciones sobre VPO: Superficie edificable: Nº mínimo de viviendas:	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. Superficie A.P.I.:	10.329 m <sup>2</sup> suelo
2. Uso Global:	Residencial
3. Edificabilidad:	0,0832 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
4. Densidad bruta:	46 viviendas
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
Espacios libres: Equipamientos: Vivero: 3.126 m <sup>2</sup> (30,6%)	
III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO	
1. Área de Reparto:	AR SURC 13
2. Coeficientes de uso y tipología:	Zona de Extensión: 1,00
3. Aprovechamiento: Aprovech. Medio: 0,8882 U/m <sup>2</sup> Aprovech. Objetivo: 8.687,60 UA Aprovech. Sujetivo: 7.719,84 UA Capción: 863,76 UA Excesos:	
IV. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	
Regularización de una situación urbana de hecho. No se introducen nuevos criterios de ordenación que no ya consolidados. Por consiguiente las únicas actuaciones serán las correspondientes a la parcelación y/o edificación de las parcelas existentes.	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	
Superficie de suelo licitativo:	7.202 m <sup>2</sup> suelo, lo que nos da una relación media zónica de 168 m <sup>2</sup> /vivienda.
Superficie construida residencial:	8.687,66 m <sup>2</sup> techo, lo que nos da una relación media de 280 m <sup>2</sup> /vivienda.
Ordenanza de Aplicación: Zona de Extensión: La edificabilidad neta de las parcelas resultantes es de 1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . Superficie construida otros usos: En edificación de las condiciones particulares del Área de Ordenanza de la Zona de Extensión, se permite la implantación de los usos permitidos que en ella se contemplan.	
CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
Sistema de actuación:	Cooperación
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de Urbanización, Representación económica
Iniciativa:	Pública
Fuente:	1º Cuartierio



ADAPTACIÓN A LA L.O. DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS  
 DILIGENCIA: Este Plan General de Ordenación Urbana es un documento de carácter técnico que forma parte del expediente de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Fuentes de Andalucía de 2009.  
 Fuentes de Andalucía, 14 de Mayo de 2019  
 LA SINDICATURA MUNICIPAL  
 FUENTES DE ANDALUCÍA  
 ORDENACIÓN DEL SUELO - ESCALA 1/2000

ALINEACIONES  
 ALINEACION EXTERIOR  
 LINEA DE EDIFICACION  
 CORRECCION DE ALINEACION  
 PASAJE EN PLANTA BAJA  
 DELIMITACION SUELO URBANO  
 DELIMITACION SECTORES  
 DELIMITACION AREAS DE REFORMA INTERIOR Y AREAS DE MEJORA URBANA  
 DELIMITACION DEL CONJUNTO HISTORICO  
 ALTURAS ESPECIALES  
 Nº MAXIMO DE PLANTAS EN FRENTE DE MANZANA

SUELO URBANIZABLE  
 S.U. USC GLOBAL RESIDENCIAL  
 S.U. USC GLOBAL INDUSTRIAL  
 S.S. GBL. VIVARIO  
 S.S. GBL. EQUIPAMIENTO  
 S.S. GBL. ESPACIOS LIBRES  
 SUELO NO URBANIZABLE  
 S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCION

SUELO URBANO  
 CONJUNTO HISTORICO  
 CUTO-HOG. ENTORNO B.L.C.  
 ZONA DE EXTENSION  
 ZONA UNIFAMILIAR AISLADA Y PAREADA  
 ZONA AGROPECUARIA  
 ZONA INDUSTRIAL I-1  
 ZONA INDUSTRIAL I-2  
 ZONA INDUSTRIAL I-3  
 ZONA INDUSTRIAL I-4  
 ACTUACIONES SIMPLES DE VIVARIO  
 PARQUES URBANOS  
 DOTACIONAL  
 EXISTENTE  
 PROYECTO  
 EDUCATIVO  
 S.I.P.S.  
 DEPORTIVO  
 COMERCIAL  
 SERVICIOS PUBLICOS  
 INFRAESTRUCTURAS URBANAS  
 EDIFICIO CATALOGADO  
 ESPACIO PUBLICO CATALOGADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA. 133

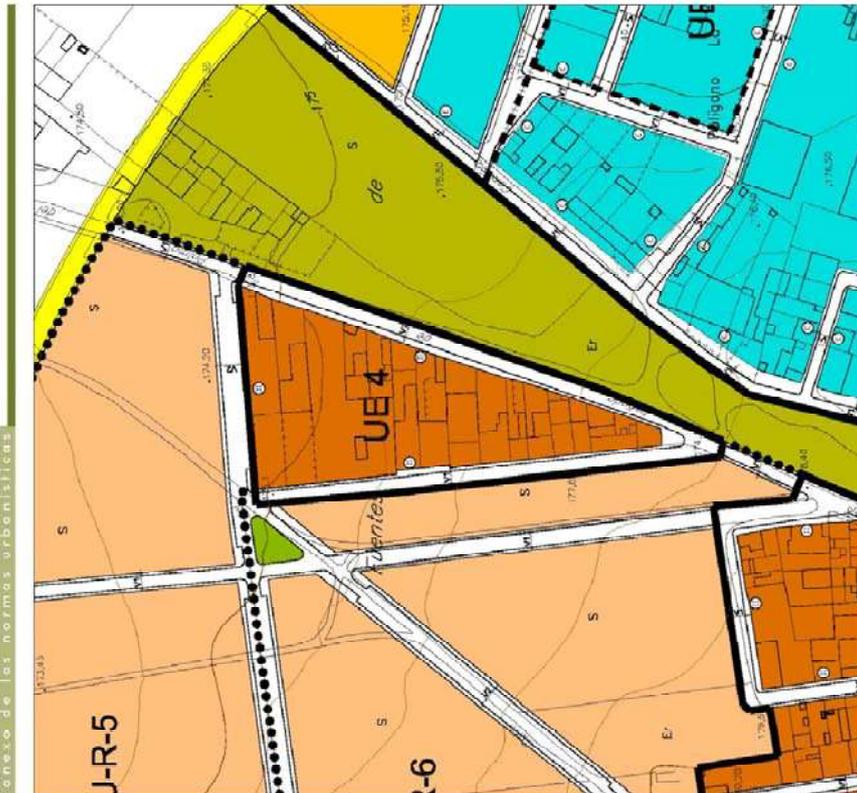


# Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
 TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U. DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE ANDALUCÍA

UE-4	Denominación: Camino de Palma	Tipo de Reforma:	Rehabilitación
Anteproyectos:	Se trata de un área conflictiva con el Camino de Palma del Rfo que se ha ido paratizando y edificando al margen de la legalidad urbanística aplicable.		
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b> 1. Clase de suelo: Urbano 2. Categoría de suelo: No Consolidado 3. Determinaciones sobre VPO: Superficie edificable: N° mínimo de viviendas:			
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PRECEPTIVA</b> <b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b> 1. Superficie A.R.L.: 15.006 m <sup>2</sup> suelo 2. Uso Global: Residencial 3. Edificabilidad: 0,8452 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 4. Densidad bruta: 50 viviendas 5. Máxima edificabilidad: 12.759,20 m <sup>2</sup> 5.1. Máxima edificabilidad residencial: 12.759,20 m <sup>2</sup> 5.2. Mínima edificabilidad terciaria: 6. N° máximo de viviendas: 75 viviendas			
<b>II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b> Espacios libres Equipamientos Vieiro 4.483,50 m <sup>2</sup> (28,56%)			
<b>III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO</b> 1. Área de Reparto: AR-SUM: 14 2. Coeficientes de uso y tipología: Zona de Extensión 1,20 3. Aprovechamiento: Aprovech. Medio 0,8452 UA/m <sup>2</sup> Aprovech. Objetivo: 12.759,20 UA Aprovech. Subjetivo: 11.483,28 UA Cesión: 1.275,92 UA Excepciones:			
<b>IV. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b> Se pretende, asumiendo la situación de hecho generada por el proceso legal de contaminación urbana, reordenado introduciendo racionalidad y ordenación a los propietarios a asumir las cargas urbanísticas que les habrían correspondido en el caso de cumplimiento de la legalidad urbanística aplicable. Los criterios de ordenación son: Incorporación de un viario colindante con el suelo urbanizable y dotación de acceso e infraestructura a este ámbito.			
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</b> Ordenanza de Aplicación: Zona de Extensión: La edificabilidad de las parcelas resultantes es de 1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Superficie construida otros usos: En aplicación de las condiciones particulares del Área de Ordenanza de la Zona de Extensión se permite la implantación de los usos compatibles que en ella se contemplan.			
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b> Sistema de actuación: Cooperación Instrumentos de desarrollo: Proyecto de Urbanización, Reparación económica Inicialista: Pública Plazoz: 1º Cuatrenio			



**ADAPTACIÓN A LA L.O.U. DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**  
 DILIGENCIA: Este documento se elabora en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10 de la Ley 1/2009 de Fuentes de Andalucía de 2009.

- ALINEACIONES**
- ALINEACION EXTERIOR
  - LINEA DE EDIFICACION
  - CORRECCION DE ALINEACION
  - PASAJE EN PLANTA BAJA
  - DELIMITACION SUELO URBANO
  - DELIMITACION SECTORES
  - DELIMITACION AREAS DE REFORMA
  - INTERIOR / AREAS DE MEJORA URBANA
  - DELIMITACION DEL CONJUNTO HISTORICO
  - ALTURAS ESPECIALES
  - N° MAXIMO DE PLANTAS EN FRENTE DE MANZANA

- SUELO URBANIZABLE**
- S.U. USO GLOBAL RESIDENCIAL
  - S.U. USO GLOBAL INDUSTRIAL
  - SSGG. VIARIO
  - SSGG. EQUIPAMIENTO
  - SSGG. ESPACIOS LIBRES
- SUELO NO URBANIZABLE**
- S.U. DE ESPECIAL PROTECCION

- SUELO URBANO**
- CONJUNTO HISTORICO
  - CITIOLOGICO, ENTORNO B.U.C.
  - ZONA DE EXTENSION
  - ZONA UNIFAMILIAR AISLADA Y PAREADA
  - ZONA AGROPECUARIA
  - ZONA INDUSTRIAL-1
  - ZONA INDUSTRIAL-2
  - ZONA INDUSTRIAL-3
  - ZONA INDUSTRIAL-4
  - ACTUACIONES SIMPLES DE VIARIO
  - PARKING URBANOS
- DOTACIONAL**
- EXISTENTE
  - PROPUESTO
  - EDUCATIVO
  - S.I.P.S.
  - DEPORTIVO
  - COMERCIAL
  - SERVICIOS PUBLICOS
  - INFRAESTRUCTURAS URBANAS
  - EDIFICIO CATALOGADO
  - ESPACIO PUBLICO CATALOGADO

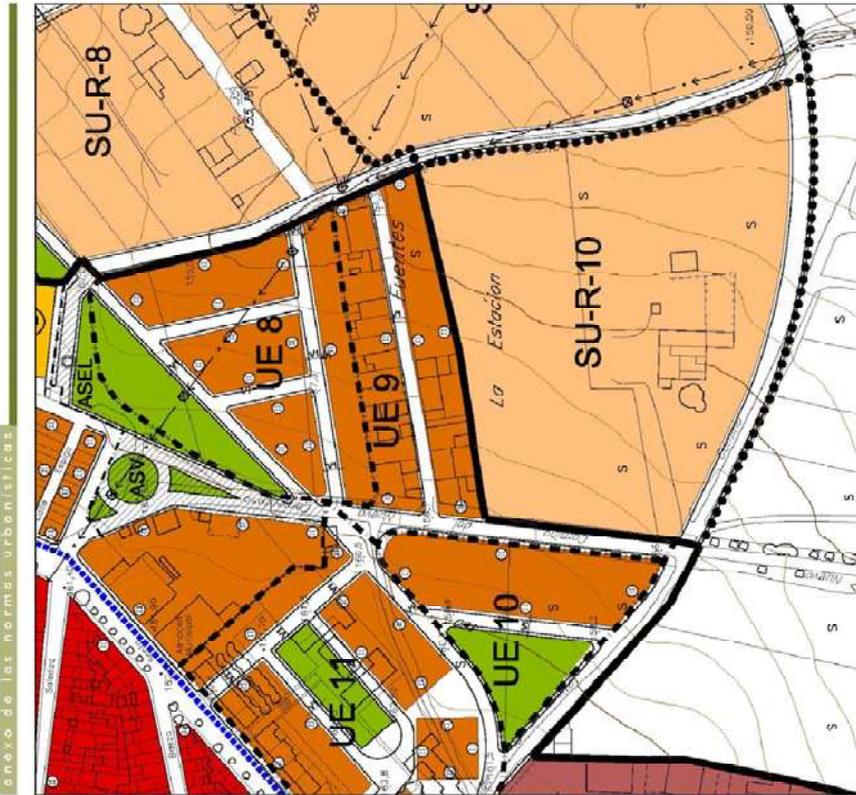


# Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
 TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

PLAN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U. DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE ANDALUCÍA

UE-9	Determinación: Centro del Nuevo Cementerio	Rehabilitación
Antecedentes: Percepción legal surgida en la última década vinculada al Camino del Nuevo Cementerio y al Arroyo Marañones.		
<b>ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>		
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>		
1. Clase de suelo:	Urbano	Superficie edificable:
2. Categoría de suelo:	No Comarcado	Nº mínimo de viviendas:
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>		
1. Superficie A.R.L.:	8.859 m <sup>2</sup> suelo	5. Máxima edificabilidad:
2. Uso Global:	Residencial	5.1. Máxima edificabilidad residencial:
3. Edificabilidad:	0,9452 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.2. Mínima edificabilidad terciaria:
4. Densidad bruta:	46 viviendas	6. Nº máximo de viviendas:
<b>II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>		
Equipamientos		
Espacios libres		
2.913,00 m <sup>2</sup> (26,7%)		
<b>III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO</b>		
1. Área de Reparto:	AR SUNC 16	Aprovech. Medio:
2. Coeficientes de uso y tipología:	Zona de Extensión	0,4452 UAm2
		Aprovech. Objetivo:
		0,330,96 UAm2
		Aprovech. Subjetivo:
		787,682 UA
		Cesión:
		833,668 UA
		Excesos:
<b>IV. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>		
Regulación del proceso urbanístico legal.		
Se introduce como carga de urbanización la del Camino del Nuevo Cementerio desde el límite con la UE-8 hasta la confluencia con la manzana Rondas Urbana, que las proporcione acceso e infraestructura.		
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</b>		
Ordenanza de Aplicación:		
Zona de Extensión:		
La edificabilidad neta de las parcelas resultante es de 1,2 metros		
Superficie construida otros usos:		
En aplicación de las condiciones particulares del Área de Ordenanza de la Zona de Extensión, se permite la implantación de los usos pormenorizados que en ella se contemplan.		
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>		
Sistema de actuación:	Cooperación	Iniciativa:
Instrumentos de desarrollo:	Proyecto de Urbanización. Reparcelación económica	Plazos:
		1º Cambio



**ADAPTACIÓN A LA L.O.U. DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

DILIGENCIA que este documento se otorga en el Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía el día 10 de mayo de 2009

FUENTES DE ANDALUCÍA  
ORDENACIÓN DEL SUELO ESCALA 1:20000

**ALINEACIONES**

- ALINEACION EXTERIOR
- LINEA DE EDIFICACION
- CORRECCION DE ALINEACION
- PASAJE EN PLANTA BAJA
- DELIMITACION SUELO URBANO
- DELIMITACION SECTORES
- DELIMITACION AREAS DE REFORMA
- INTERIOR Y AREAS DE REGULA URBANA
- DELIMITACION DEL CONJUNTO HISTORICO
- ALTURAS ESPECIALES
- Nº MAXIMO DE PLANTAS EN FRENTE DE MANZANA

**SUELO URBANIZABLE**

- S.U. USO GLOBAL RESIDENCIAL
- S.U. USO GLOBAL INDUSTRIAL
- SS.OG. VARIO
- SS.OG. EQUIPAMIENTO
- SS.OG. ESPACIOS LIBRES

**SUELO NO URBANIZABLE**

- S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCION

**SUELO URBANO**

- CONJUNTO HISTORICO
- CITO.HO.C. ENTORNO B.I.C.
- ZONA DE EXTENSION
- ZONA FAMILIAR AISLADA Y PAREADA
- ZONA AGROPECUARIA
- ZONA INDUSTRIAL 1
- ZONA INDUSTRIAL 2
- ZONA INDUSTRIAL 3
- ZONA INDUSTRIAL 4
- ACTIVACIONES SIMPLES DE VARIO
- PARQUES URBANOS

**DOTACIONAL**

- EXISTENTE
- PROPUESTO
- EDUCATIVO
- S.I.P.S.
- DEPORTIVO
- COMERCIAL
- SERVICIOS PUBLICOS
- INFRAESTRUCTURAS URBANAS
- EDIFICIO CATALOGADO
- ESPACIO PUBLICO CATALOGADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

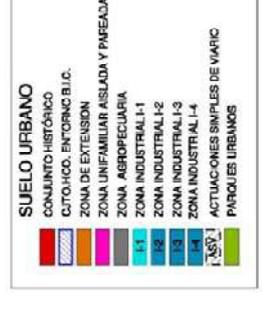
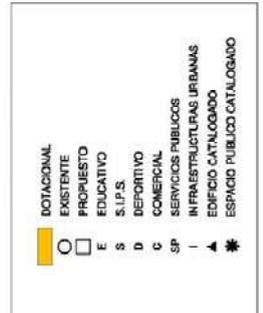
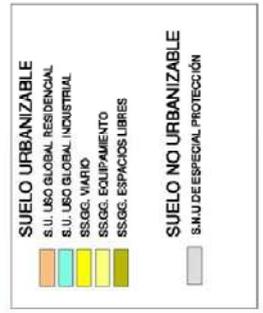
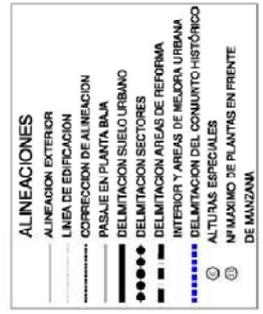
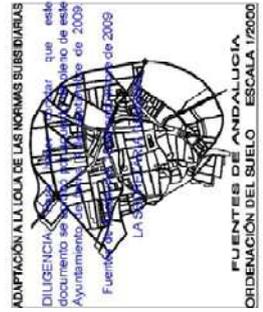
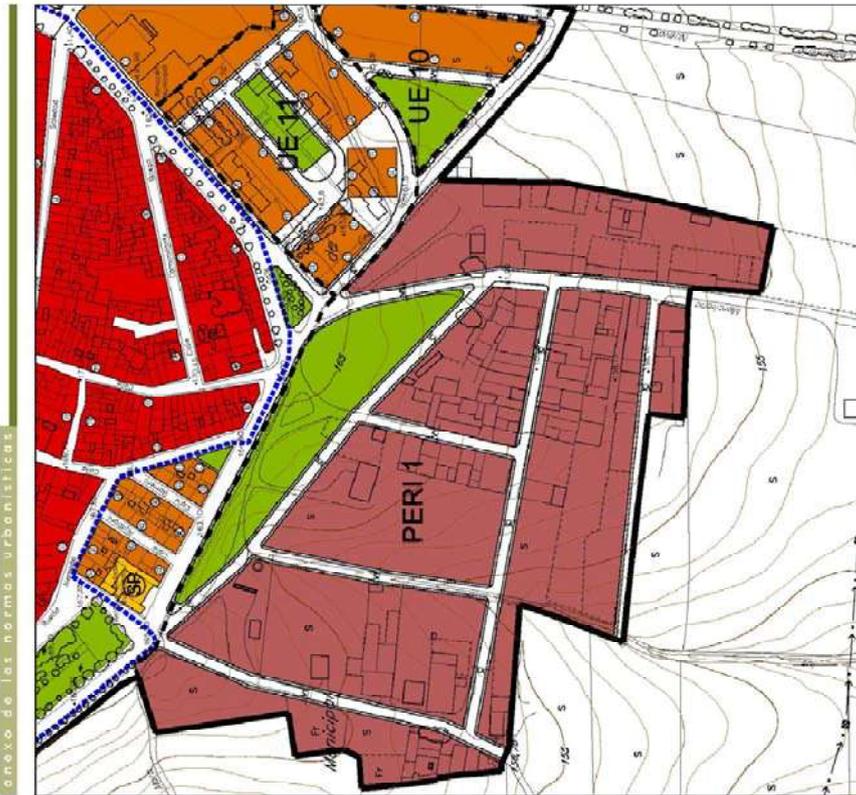


# Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
 TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOYA DE LAS NORMAS SUBROBARRIAS DE FUENTES DE ANDALUCÍA

PERI-1	Denominación: SECTOR SUR	Tipo de Reclamo: Rehabilitación
Antecedentes: Se trata de un barrio residencial que está avanzando un grado de consolidación poco a poco, con el agravante de una mezcla mixta de usos al convivir de forma desorganizada y aleatoria usos residenciales e instalaciones agropecuarias y ganaderas.		
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>		
1. Clase de suelo:	Urbano	Superficie edificable: 3.911,85 m <sup>2</sup>
2. Categoría de suelo:	No Consolidado	Nº mínimo de viviendas: 25 viviendas
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA</b>		
<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>		
1. Superficie A.R.L.I.:	94.000 m <sup>2</sup> suelo residencial	94.240,05 m <sup>2</sup>
2. Uso Global:	0,407 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	23.969,455 m <sup>2</sup>
3. Edificabilidad:	0,407 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	10.272,195 m <sup>2</sup>
4. Densidad bruta:	25 viv/ha	156 viviendas
<b>II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>		
Equipamientos	Vivienda (orientativo)	Aparcamientos
12.022,6 m <sup>2</sup> (1,9%)	3.026 m <sup>2</sup> suelo (18m <sup>2</sup> /viv)	21.015,202 m <sup>2</sup> suelo
<b>III. DETERMINACIONES SOBRE AFEEAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO</b>		
1. Área de Reparto:	AR SUNC 18	Aprovech. Medio: 0,40
2. Coeficientes de uso global y tipología dominantes:	Residencial Baja Densidad	Aprovech. Objetivo: 30.634,32 UA
	Vivienda Protegida	Aprovech. Subjetivo: 30.281,1666 UA
		Cebsoln: 3.952,432 UA
		Excesos:
<b>IV. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obtención de una superficie importante de espacios libres (15% de la Superficie Total a ordenar) localizada en su mayor parte en posición contigua con la Zona Histórica. Así, la reserva de espacios libres que aparcamiento en los Planos de Ordenación del Suelo, escala 1:2.000 tiene carácter vinculante.</li> <li>• Obtención de una superficie de equipamiento de carácter socio-deportivo ocupando posiciones con el límite sur del sector vivienda, por un lado, de transición hacia el Suelo No Urbanizable (edificios, y, por otro, de elemento amortiguador de las posibles tensiones parcelarias que pudieran surgir.</li> <li>• Obtención de un sistema de espacio edificable adecuado al desarrollo de tipologías residenciales de baja densidad que, al tiempo, permita la integración, junto a la vivienda de nuevos tejidos e actividades agropecuarias, industriales, etc.</li> <li>• El Plan Especial podrá, en su momento, en la resolución de las cámaras infraestructurales urbanísticas.</li> </ul>		
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA</b>		
Tipologías permitidas:	Altura máxima: 2 plantas	Superficie mínima edificable otros usos: El PERI define la compatibilidad de otros usos.
Vivienda unifamiliar en su única categoría.	Relación media m <sup>2</sup> VVV/(Renta libre)	Relación media m <sup>2</sup> VVV (VP) Edificabilidad nota orientativa
300 m <sup>2</sup> /viv (orientativo)	180 m <sup>2</sup> /viv (orientativo)	130 m <sup>2</sup> /viv (orientativo)
		0,65 m <sup>2</sup> /vivienda
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>		
Sistema de actuación:	Cooperación	Iniciativa: Pública
Instrumentos de desarrollo:	PERI, Proyecto Regeneración y Proyecto Urbanización.	Plazo: 2º Cuatrimestre



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DIFERIDA

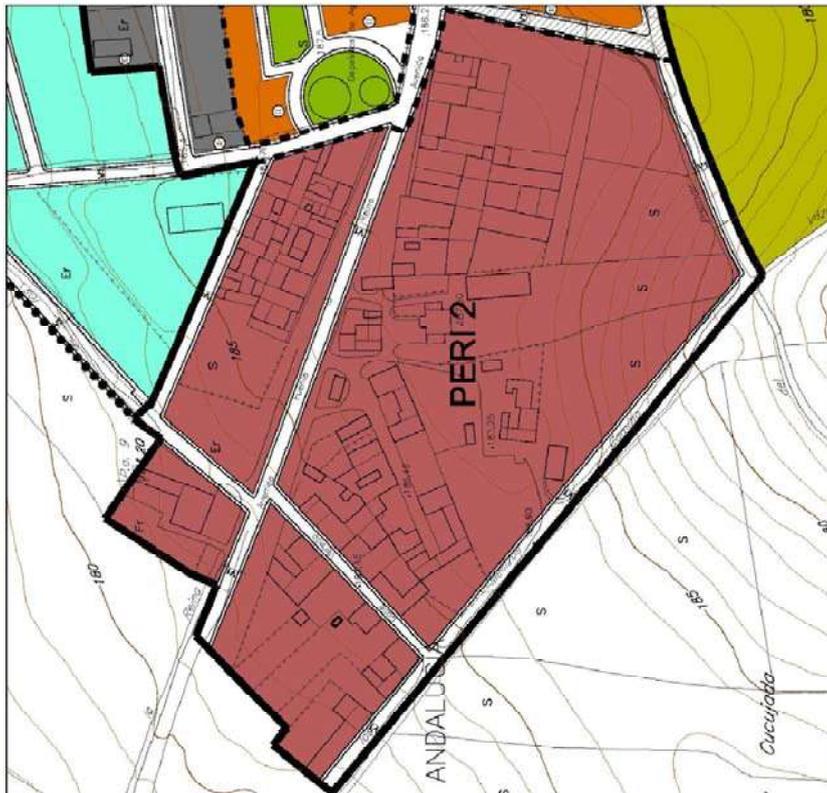


# Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
 TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U. DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE ANDALUCÍA

PERI-2	Denominación: SECTOR PUENTE DE LA REINA	Tipo de Reforma: Rehabilitación
<b>Antecedentes:</b> El área de actuación proviene del desarrollo del Polígono Gasadero "PP-4" de las anteriores NMS, ejecutándose al margen de un posterior replanteo de transformación. De ahí, que la situación heredada presente graves carencias que piden ser resueltas con su reordenación.		
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>		
1. Clase de suelo:	Urbano	Superficie edificable: 2.440,755 m <sup>2</sup>
2. Categoría de suelo:	No Concedido	Nº mínimo de viviendas: 18 viviendas
3. Determinaciones sobre VPO: Superficie edificable: 2.440,755 m <sup>2</sup>		
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORIMENORIZADA PRECEPTIVA</b>		
<b>I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>		
1. Superficie A.R.L.:	66.580 m <sup>2</sup> suelo	5. Máxima edificabilidad: 27.119,49 m <sup>2</sup>
2. Uso Global:	Residencial	5.1. Edificabilidad residencial materializada: 19.960,64 m <sup>2</sup>
3. Edificabilidad:	0,413 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.2. Edificabilidad residencial no materializada: 8.135,95 m <sup>2</sup>
4. Densidad bruta:	23 v/m <sup>2</sup>	6. Nº mínimo de viviendas: 133 viviendas
<b>II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>		
Equipamientos	Equipamientos	Equipamientos
8.086,81 m <sup>2</sup> suelo (14%)	1.330 m <sup>2</sup> suelo (10 m <sup>2</sup> /v)	16.664 m <sup>2</sup> suelo
Aparcamientos: 266 plazas		
<b>III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO</b>		
1. Área de reparto:	AR SUNC 19	3. Aprovechamiento: Aprovech. Miedo: 040 UA/m <sup>2</sup>
Aprovech. Objetivo: 26.031,64 UA		
Aprovech. Subjetivo: 23.969,470 UA		
Cesión: 2.663,164 UA		
Eboresos:		
<b>2. Coeficientes de uso global y tipología dominante:</b>		
Residencial Baja Densidad	1,00	
Vivienda Protegida	0,80	
<b>IV. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obtención de una importante reserva de espacios libres en posición estratégica con el SSGS de Espacios Libres "Parque Oeste". Se otorga como un elemento urbano de conexión de posibles tendencias de parcelación a lo largo del camino que conforma uno de sus bordes.</li> <li>• Superficie de equipamiento sociocomercial en posiciones centrales del ámbito, ayudando a conformar un espacio de relación vinculado al barrio principal.</li> <li>• Obtener, reconociendo las características del trazado existente, un sistema de espacios perimetrales adecuado a la tipología a implantar. Se considera positivo proponer una oferta variada que contenga desde la tipología unifamiliar adosada hasta operaciones residenciales con dependencias anexas vinculadas a la explotación agrícola y ganadera.</li> <li>• El PERI incidirá, especialmente, en la resolución de las carencias infraestructurales existentes.</li> </ul>		
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA</b>		
Tipologías permitidas:	Altura máxima: 2 plantas	Superficie máxima edificable otros usos: El PERI definirá la compatibilidad de otros usos.
Vivienda unifamiliar en cualquier categoría	Relación media m <sup>2</sup> (Mv)/(renta libre)	Edificabilidad neta orientativa
Relación media m <sup>2</sup> (Mv) / Relación media m <sup>2</sup> (Mv) (WP)	180 m <sup>2</sup> /v (orientativo)	130 m <sup>2</sup> /v (orientativo)
300 m <sup>2</sup> /v (orientativo)		0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>		
Sistema de actuación:	Cooperación	Iniciativa: Pública
Instrumentos de control:	PERI, Proyecto Reproductor y Proyecto Urbanización	Plazos: 2º Cuatrimestre



**ADAPTACIÓN A LA LOU DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**  
 DILIGENCIA que este Ayuntamiento ha otorgado de acuerdo con el artículo 177 de la Ley 7/2009 de 2009

- ALINEACIONES**
- ALINEACION EXTERIOR
  - LÍNEA DE EDIFICACIÓN
  - PASAJE EN PLANTA BAJA
  - DELIMITACION SUELO URBANO
  - DELIMITACION SECTORES
  - DELIMITACION ÁREAS DE REFORMA
  - INTERIOR Y ÁREAS DE MEJORA URBANA
  - ALTURAS ESPECIALES
  - Nº MÁXIMO DE PLANTAS EN FRENTES DE MANZANA

- SUELO URBANIZABLE**
- S.U. USO GLOBAL RESIDENCIAL
  - S.U. USO GLOBAL INDUSTRIAL
  - SS. GC. VARIO
  - SS. GC. EQUIPAMIENTO
  - SS. GC. ESPACIOS LIBRES
- SUELO NO URBANIZABLE**
- S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN

- SUELO URBANO**
- CONJUNTO HISTÓRICO
  - CITIO-HCO. ENTORNO B.I.C.
  - ZONA DE EXTENSION
  - ZONA UNIFAMILIAR AISLADA Y PAREADA
  - ZONA AGRUPADA
  - ZONA INDUSTRIAL 1
  - ZONA INDUSTRIAL 2
  - ZONA INDUSTRIAL 3
  - ZONA INDUSTRIAL 4
  - ACTUACIONES SIMPLES DE VARIO
  - PARQUES URBANOS
- SUELO DOTACIONAL**
- EXISTENTE
  - PROPIETARIO
  - EDUCATIVO
  - S.I.P.S.
  - DEPORTIVO
  - COMERCIAL
  - SERVICIOS PÚBLICOS
  - INFRAESTRUCTURAS URBANAS
  - EDIFICIO CATALOGADO
  - ESPACIO PÚBLICO CATALOGADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DIFERIDA



Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
 TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, ADAPTACIÓN INTEGRAL ALA LEGISLACIÓN DE LAS NORMAS SUBSINJIDAS DE FUENTES DE ANDALUCÍA.

**SECTOR: SU-R-1 SUELO URBANIZABLE ORDENADO**

<b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN</b>	
<b>DETERMINACIONES GENERALES</b>	
Superficie del Sector: 48.534 m <sup>2</sup>	Edificabilidad Bruta: 2,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Uso Global: residencial	Superficie Máxima Edificable: 116.481 m <sup>2</sup>
	Punto libre base densidad: 180/1300 m <sup>2</sup> habit.
Densidad Máxima: 28 viviendas / 12 viviendas	Uso Complementario:
	Altura máxima: 2 plantas
<b>RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES</b>	
Espacios Libres: 4853,40 m <sup>2</sup>	SIPS: 242 m <sup>2</sup> construidos
Parque Deportivo:	Dotación: 1.219,38 m <sup>2</sup>
	Vivienda Estimada: 13.193 m <sup>2</sup> habit. E. Vivienda gratuita en el Plano de Ordenación del Suelo E1/2000 tendrá carácter vinculante.
<b>DATOS DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ORIENTATIVO</b>	
Relación media m <sup>2</sup> S/viv: 290 m <sup>2</sup> /viv	Relación media m <sup>2</sup> N/v: 180 m <sup>2</sup> /viv
	Edificabilidad máxima orientativa: 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>	
Se trata de un espacio residencial de baja densidad ubicado al Chocón Sur diseñado por las NN.SS. de la zona, delimita el cordón de zonas urbanas y su vinculación con los accesos desde las comarcas SE-200 (Norte) / SE-201 (Sur).	
* Generar suelo para el asentamiento de un sector residencial en tipología urbanística comunitaria.	
* Ordenar el actual proceso de parcelación de lotes de terreno en el Plano de Ordenación del Suelo E1/2000.	
* Las zonas de ordenación de carácter vinculante son:	
* Las Espacios Libres y el espacio gratuito en el Plano de Ordenación del Suelo E1/2000.	
* Situación de importancia relativa de espacios libres en el territorio protegido de C/ Chocón conformando la sección de la zona de acceso a Fuentes de Andalucía (Comarcas SE-200), frente al SSOG del Equipamiento, POLIDÉFENSIVO.	

**CONDICIONES DE DESARROLLO**  
 Sistema de Actuación: Compensador  
 Iniciativa: Privada

**CONDICIONES DE GESTIÓN: Área de Reparto AR-2**  
 Aprovechamiento Medio: 4.538,06 m<sup>2</sup> x 0,35-17 m<sup>2</sup> UDCm<sup>2</sup> = 1.588,26 m<sup>2</sup> UDC  
 Densidad de Aprovechamiento: 1.155,00 m<sup>2</sup> UDC  
 Aprovechamiento Colectivo: 19.413,80 m<sup>2</sup> x 1,10 = 21.355,18 m<sup>2</sup> UDC  
 Aprovechamiento Subjetivo: 16.662,82 m<sup>2</sup> UDC

**ADICIONAL A LA LDU DE LAS NORMAS SUBSINJIDAS**  
 DILIGENCIA: El presente Plan General de Ordenación Urbánística de Fuentes de Andalucía se aprueba en el Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía el día 23 de mayo de 2009.

**ALINEACIONES:**  
 ALINEACION EXTERIOR  
 BRISA DE ESPERACION  
 CORRECCION DE ALINEACION  
 PASAJE EN PLANTA BAJA  
 DELIMITACION SUELO URBANO  
 DELIMITACION SECTORES  
 DELIMITACION AREAS DE REFORMA  
 INTERIOR Y AREAS DE MICROURBANO.  
 DELIMITACION DEL CONJUNTO RESIDENCIAL  
 ALTURA ESPECIALES  
 P<sup>o</sup> MAXIMO DE PLANTA EN FRENTE DE MANZANA

**SUELO URBANIZABLE:**  
 S1. USO GLOBAL RESIDENCIAL  
 S2. USO GLOBAL INDUSTRIAL  
 S3. USO GLOBAL COMERCIAL  
 S4. USO GLOBAL DEPORTIVO  
 S5. USO GLOBAL DE SERVICIOS  
 S6. USO GLOBAL DE ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS  
 S7. USO GLOBAL DE ACTIVIDADES DE TIPO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

**SUELO NO URBANIZABLE:**  
 N1. USO GLOBAL RESIDENCIAL  
 N2. USO GLOBAL INDUSTRIAL  
 N3. USO GLOBAL COMERCIAL  
 N4. USO GLOBAL DEPORTIVO  
 N5. USO GLOBAL DE SERVICIOS  
 N6. USO GLOBAL DE ACTIVIDADES CULTURALES Y RECREATIVAS  
 N7. USO GLOBAL DE ACTIVIDADES DE TIPO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

**SUELO URBANO:**  
 CONJUNTO RESIDENCIAL  
 OTORRO, EXTERNO S.O.  
 P.M.  
 ZONA DE EXTERIOR  
 ZONA FAMILIAR ASISTIDA Y FERIA  
 ZONA AGROPECUARIA  
 ZONA INDUSTRIAL 1.1  
 ZONA INDUSTRIAL 1.2  
 ZONA INDUSTRIAL 1.3  
 ZONA INDUSTRIAL 1.4  
 ZONA INDUSTRIAL 1.5  
 ZONA INDUSTRIAL 1.6  
 ZONA INDUSTRIAL 1.7  
 ZONA INDUSTRIAL 1.8  
 ZONA INDUSTRIAL 1.9  
 ZONA INDUSTRIAL 1.10  
 ZONA INDUSTRIAL 1.11  
 ZONA INDUSTRIAL 1.12  
 ZONA INDUSTRIAL 1.13  
 ZONA INDUSTRIAL 1.14  
 ZONA INDUSTRIAL 1.15  
 ZONA INDUSTRIAL 1.16  
 ZONA INDUSTRIAL 1.17  
 ZONA INDUSTRIAL 1.18  
 ZONA INDUSTRIAL 1.19  
 ZONA INDUSTRIAL 1.20  
 ZONA INDUSTRIAL 1.21  
 ZONA INDUSTRIAL 1.22  
 ZONA INDUSTRIAL 1.23  
 ZONA INDUSTRIAL 1.24  
 ZONA INDUSTRIAL 1.25  
 ZONA INDUSTRIAL 1.26  
 ZONA INDUSTRIAL 1.27  
 ZONA INDUSTRIAL 1.28  
 ZONA INDUSTRIAL 1.29  
 ZONA INDUSTRIAL 1.30  
 ZONA INDUSTRIAL 1.31  
 ZONA INDUSTRIAL 1.32  
 ZONA INDUSTRIAL 1.33  
 ZONA INDUSTRIAL 1.34  
 ZONA INDUSTRIAL 1.35  
 ZONA INDUSTRIAL 1.36  
 ZONA INDUSTRIAL 1.37  
 ZONA INDUSTRIAL 1.38  
 ZONA INDUSTRIAL 1.39  
 ZONA INDUSTRIAL 1.40  
 ZONA INDUSTRIAL 1.41  
 ZONA INDUSTRIAL 1.42  
 ZONA INDUSTRIAL 1.43  
 ZONA INDUSTRIAL 1.44  
 ZONA INDUSTRIAL 1.45  
 ZONA INDUSTRIAL 1.46  
 ZONA INDUSTRIAL 1.47  
 ZONA INDUSTRIAL 1.48  
 ZONA INDUSTRIAL 1.49  
 ZONA INDUSTRIAL 1.50  
 ZONA INDUSTRIAL 1.51  
 ZONA INDUSTRIAL 1.52  
 ZONA INDUSTRIAL 1.53  
 ZONA INDUSTRIAL 1.54  
 ZONA INDUSTRIAL 1.55  
 ZONA INDUSTRIAL 1.56  
 ZONA INDUSTRIAL 1.57  
 ZONA INDUSTRIAL 1.58  
 ZONA INDUSTRIAL 1.59  
 ZONA INDUSTRIAL 1.60  
 ZONA INDUSTRIAL 1.61  
 ZONA INDUSTRIAL 1.62  
 ZONA INDUSTRIAL 1.63  
 ZONA INDUSTRIAL 1.64  
 ZONA INDUSTRIAL 1.65  
 ZONA INDUSTRIAL 1.66  
 ZONA INDUSTRIAL 1.67  
 ZONA INDUSTRIAL 1.68  
 ZONA INDUSTRIAL 1.69  
 ZONA INDUSTRIAL 1.70  
 ZONA INDUSTRIAL 1.71  
 ZONA INDUSTRIAL 1.72  
 ZONA INDUSTRIAL 1.73  
 ZONA INDUSTRIAL 1.74  
 ZONA INDUSTRIAL 1.75  
 ZONA INDUSTRIAL 1.76  
 ZONA INDUSTRIAL 1.77  
 ZONA INDUSTRIAL 1.78  
 ZONA INDUSTRIAL 1.79  
 ZONA INDUSTRIAL 1.80  
 ZONA INDUSTRIAL 1.81  
 ZONA INDUSTRIAL 1.82  
 ZONA INDUSTRIAL 1.83  
 ZONA INDUSTRIAL 1.84  
 ZONA INDUSTRIAL 1.85  
 ZONA INDUSTRIAL 1.86  
 ZONA INDUSTRIAL 1.87  
 ZONA INDUSTRIAL 1.88  
 ZONA INDUSTRIAL 1.89  
 ZONA INDUSTRIAL 1.90  
 ZONA INDUSTRIAL 1.91  
 ZONA INDUSTRIAL 1.92  
 ZONA INDUSTRIAL 1.93  
 ZONA INDUSTRIAL 1.94  
 ZONA INDUSTRIAL 1.95  
 ZONA INDUSTRIAL 1.96  
 ZONA INDUSTRIAL 1.97  
 ZONA INDUSTRIAL 1.98  
 ZONA INDUSTRIAL 1.99  
 ZONA INDUSTRIAL 2.00  
 ZONA INDUSTRIAL 2.01  
 ZONA INDUSTRIAL 2.02  
 ZONA INDUSTRIAL 2.03  
 ZONA INDUSTRIAL 2.04  
 ZONA INDUSTRIAL 2.05  
 ZONA INDUSTRIAL 2.06  
 ZONA INDUSTRIAL 2.07  
 ZONA INDUSTRIAL 2.08  
 ZONA INDUSTRIAL 2.09  
 ZONA INDUSTRIAL 2.10  
 ZONA INDUSTRIAL 2.11  
 ZONA INDUSTRIAL 2.12  
 ZONA INDUSTRIAL 2.13  
 ZONA INDUSTRIAL 2.14  
 ZONA INDUSTRIAL 2.15  
 ZONA INDUSTRIAL 2.16  
 ZONA INDUSTRIAL 2.17  
 ZONA INDUSTRIAL 2.18  
 ZONA INDUSTRIAL 2.19  
 ZONA INDUSTRIAL 2.20  
 ZONA INDUSTRIAL 2.21  
 ZONA INDUSTRIAL 2.22  
 ZONA INDUSTRIAL 2.23  
 ZONA INDUSTRIAL 2.24  
 ZONA INDUSTRIAL 2.25  
 ZONA INDUSTRIAL 2.26  
 ZONA INDUSTRIAL 2.27  
 ZONA INDUSTRIAL 2.28  
 ZONA INDUSTRIAL 2.29  
 ZONA INDUSTRIAL 2.30  
 ZONA INDUSTRIAL 2.31  
 ZONA INDUSTRIAL 2.32  
 ZONA INDUSTRIAL 2.33  
 ZONA INDUSTRIAL 2.34  
 ZONA INDUSTRIAL 2.35  
 ZONA INDUSTRIAL 2.36  
 ZONA INDUSTRIAL 2.37  
 ZONA INDUSTRIAL 2.38  
 ZONA INDUSTRIAL 2.39  
 ZONA INDUSTRIAL 2.40  
 ZONA INDUSTRIAL 2.41  
 ZONA INDUSTRIAL 2.42  
 ZONA INDUSTRIAL 2.43  
 ZONA INDUSTRIAL 2.44  
 ZONA INDUSTRIAL 2.45  
 ZONA INDUSTRIAL 2.46  
 ZONA INDUSTRIAL 2.47  
 ZONA INDUSTRIAL 2.48  
 ZONA INDUSTRIAL 2.49  
 ZONA INDUSTRIAL 2.50  
 ZONA INDUSTRIAL 2.51  
 ZONA INDUSTRIAL 2.52  
 ZONA INDUSTRIAL 2.53  
 ZONA INDUSTRIAL 2.54  
 ZONA INDUSTRIAL 2.55  
 ZONA INDUSTRIAL 2.56  
 ZONA INDUSTRIAL 2.57  
 ZONA INDUSTRIAL 2.58  
 ZONA INDUSTRIAL 2.59  
 ZONA INDUSTRIAL 2.60  
 ZONA INDUSTRIAL 2.61  
 ZONA INDUSTRIAL 2.62  
 ZONA INDUSTRIAL 2.63  
 ZONA INDUSTRIAL 2.64  
 ZONA INDUSTRIAL 2.65  
 ZONA INDUSTRIAL 2.66  
 ZONA INDUSTRIAL 2.67  
 ZONA INDUSTRIAL 2.68  
 ZONA INDUSTRIAL 2.69  
 ZONA INDUSTRIAL 2.70  
 ZONA INDUSTRIAL 2.71  
 ZONA INDUSTRIAL 2.72  
 ZONA INDUSTRIAL 2.73  
 ZONA INDUSTRIAL 2.74  
 ZONA INDUSTRIAL 2.75  
 ZONA INDUSTRIAL 2.76  
 ZONA INDUSTRIAL 2.77  
 ZONA INDUSTRIAL 2.78  
 ZONA INDUSTRIAL 2.79  
 ZONA INDUSTRIAL 2.80  
 ZONA INDUSTRIAL 2.81  
 ZONA INDUSTRIAL 2.82  
 ZONA INDUSTRIAL 2.83  
 ZONA INDUSTRIAL 2.84  
 ZONA INDUSTRIAL 2.85  
 ZONA INDUSTRIAL 2.86  
 ZONA INDUSTRIAL 2.87  
 ZONA INDUSTRIAL 2.88  
 ZONA INDUSTRIAL 2.89  
 ZONA INDUSTRIAL 2.90  
 ZONA INDUSTRIAL 2.91  
 ZONA INDUSTRIAL 2.92  
 ZONA INDUSTRIAL 2.93  
 ZONA INDUSTRIAL 2.94  
 ZONA INDUSTRIAL 2.95  
 ZONA INDUSTRIAL 2.96  
 ZONA INDUSTRIAL 2.97  
 ZONA INDUSTRIAL 2.98  
 ZONA INDUSTRIAL 2.99  
 ZONA INDUSTRIAL 3.00  
 ZONA INDUSTRIAL 3.01  
 ZONA INDUSTRIAL 3.02  
 ZONA INDUSTRIAL 3.03  
 ZONA INDUSTRIAL 3.04  
 ZONA INDUSTRIAL 3.05  
 ZONA INDUSTRIAL 3.06  
 ZONA INDUSTRIAL 3.07  
 ZONA INDUSTRIAL 3.08  
 ZONA INDUSTRIAL 3.09  
 ZONA INDUSTRIAL 3.10  
 ZONA INDUSTRIAL 3.11  
 ZONA INDUSTRIAL 3.12  
 ZONA INDUSTRIAL 3.13  
 ZONA INDUSTRIAL 3.14  
 ZONA INDUSTRIAL 3.15  
 ZONA INDUSTRIAL 3.16  
 ZONA INDUSTRIAL 3.17  
 ZONA INDUSTRIAL 3.18  
 ZONA INDUSTRIAL 3.19  
 ZONA INDUSTRIAL 3.20  
 ZONA INDUSTRIAL 3.21  
 ZONA INDUSTRIAL 3.22  
 ZONA INDUSTRIAL 3.23  
 ZONA INDUSTRIAL 3.24  
 ZONA INDUSTRIAL 3.25  
 ZONA INDUSTRIAL 3.26  
 ZONA INDUSTRIAL 3.27  
 ZONA INDUSTRIAL 3.28  
 ZONA INDUSTRIAL 3.29  
 ZONA INDUSTRIAL 3.30  
 ZONA INDUSTRIAL 3.31  
 ZONA INDUSTRIAL 3.32  
 ZONA INDUSTRIAL 3.33  
 ZONA INDUSTRIAL 3.34  
 ZONA INDUSTRIAL 3.35  
 ZONA INDUSTRIAL 3.36  
 ZONA INDUSTRIAL 3.37  
 ZONA INDUSTRIAL 3.38  
 ZONA INDUSTRIAL 3.39  
 ZONA INDUSTRIAL 3.40  
 ZONA INDUSTRIAL 3.41  
 ZONA INDUSTRIAL 3.42  
 ZONA INDUSTRIAL 3.43  
 ZONA INDUSTRIAL 3.44  
 ZONA INDUSTRIAL 3.45  
 ZONA INDUSTRIAL 3.46  
 ZONA INDUSTRIAL 3.47  
 ZONA INDUSTRIAL 3.48  
 ZONA INDUSTRIAL 3.49  
 ZONA INDUSTRIAL 3.50  
 ZONA INDUSTRIAL 3.51  
 ZONA INDUSTRIAL 3.52  
 ZONA INDUSTRIAL 3.53  
 ZONA INDUSTRIAL 3.54  
 ZONA INDUSTRIAL 3.55  
 ZONA INDUSTRIAL 3.56  
 ZONA INDUSTRIAL 3.57  
 ZONA INDUSTRIAL 3.58  
 ZONA INDUSTRIAL 3.59  
 ZONA INDUSTRIAL 3.60  
 ZONA INDUSTRIAL 3.61  
 ZONA INDUSTRIAL 3.62  
 ZONA INDUSTRIAL 3.63  
 ZONA INDUSTRIAL 3.64  
 ZONA INDUSTRIAL 3.65  
 ZONA INDUSTRIAL 3.66  
 ZONA INDUSTRIAL 3.67  
 ZONA INDUSTRIAL 3.68  
 ZONA INDUSTRIAL 3.69  
 ZONA INDUSTRIAL 3.70  
 ZONA INDUSTRIAL 3.71  
 ZONA INDUSTRIAL 3.72  
 ZONA INDUSTRIAL 3.73  
 ZONA INDUSTRIAL 3.74  
 ZONA INDUSTRIAL 3.75  
 ZONA INDUSTRIAL 3.76  
 ZONA INDUSTRIAL 3.77  
 ZONA INDUSTRIAL 3.78  
 ZONA INDUSTRIAL 3.79  
 ZONA INDUSTRIAL 3.80  
 ZONA INDUSTRIAL 3.81  
 ZONA INDUSTRIAL 3.82  
 ZONA INDUSTRIAL 3.83  
 ZONA INDUSTRIAL 3.84  
 ZONA INDUSTRIAL 3.85  
 ZONA INDUSTRIAL 3.86  
 ZONA INDUSTRIAL 3.87  
 ZONA INDUSTRIAL 3.88  
 ZONA INDUSTRIAL 3.89  
 ZONA INDUSTRIAL 3.90  
 ZONA INDUSTRIAL 3.91  
 ZONA INDUSTRIAL 3.92  
 ZONA INDUSTRIAL 3.93  
 ZONA INDUSTRIAL 3.94  
 ZONA INDUSTRIAL 3.95  
 ZONA INDUSTRIAL 3.96  
 ZONA INDUSTRIAL 3.97  
 ZONA INDUSTRIAL 3.98  
 ZONA INDUSTRIAL 3.99  
 ZONA INDUSTRIAL 4.00  
 ZONA INDUSTRIAL 4.01  
 ZONA INDUSTRIAL 4.02  
 ZONA INDUSTRIAL 4.03  
 ZONA INDUSTRIAL 4.04  
 ZONA INDUSTRIAL 4.05  
 ZONA INDUSTRIAL 4.06  
 ZONA INDUSTRIAL 4.07  
 ZONA INDUSTRIAL 4.08  
 ZONA INDUSTRIAL 4.09  
 ZONA INDUSTRIAL 4.10  
 ZONA INDUSTRIAL 4.11  
 ZONA INDUSTRIAL 4.12  
 ZONA INDUSTRIAL 4.13  
 ZONA INDUSTRIAL 4.14  
 ZONA INDUSTRIAL 4.15  
 ZONA INDUSTRIAL 4.16  
 ZONA INDUSTRIAL 4.17  
 ZONA INDUSTRIAL 4.18  
 ZONA INDUSTRIAL 4.19  
 ZONA INDUSTRIAL 4.20  
 ZONA INDUSTRIAL 4.21  
 ZONA INDUSTRIAL 4.22  
 ZONA INDUSTRIAL 4.23  
 ZONA INDUSTRIAL 4.24  
 ZONA INDUSTRIAL 4.25  
 ZONA INDUSTRIAL 4.26  
 ZONA INDUSTRIAL 4.27  
 ZONA INDUSTRIAL 4.28  
 ZONA INDUSTRIAL 4.29  
 ZONA INDUSTRIAL 4.30  
 ZONA INDUSTRIAL 4.31  
 ZONA INDUSTRIAL 4.32  
 ZONA INDUSTRIAL 4.33  
 ZONA INDUSTRIAL 4.34  
 ZONA INDUSTRIAL 4.35  
 ZONA INDUSTRIAL 4.36  
 ZONA INDUSTRIAL 4.37  
 ZONA INDUSTRIAL 4.38  
 ZONA INDUSTRIAL 4.39  
 ZONA INDUSTRIAL 4.40  
 ZONA INDUSTRIAL 4.41  
 ZONA INDUSTRIAL 4.42  
 ZONA INDUSTRIAL 4.43  
 ZONA INDUSTRIAL 4.44  
 ZONA INDUSTRIAL 4.45  
 ZONA INDUSTRIAL 4.46  
 ZONA INDUSTRIAL 4.47  
 ZONA INDUSTRIAL 4.48  
 ZONA INDUSTRIAL 4.49  
 ZONA INDUSTRIAL 4.50  
 ZONA INDUSTRIAL 4.51  
 ZONA INDUSTRIAL 4.52  
 ZONA INDUSTRIAL 4.53  
 ZONA INDUSTRIAL 4.54  
 ZONA INDUSTRIAL 4.55  
 ZONA INDUSTRIAL 4.56  
 ZONA INDUSTRIAL 4.57  
 ZONA INDUSTRIAL 4.58  
 ZONA INDUSTRIAL 4.59  
 ZONA INDUSTRIAL 4.60  
 ZONA INDUSTRIAL 4.61  
 ZONA INDUSTRIAL 4.62  
 ZONA INDUSTRIAL 4.63  
 ZONA INDUSTRIAL 4.64  
 ZONA INDUSTRIAL 4.65  
 ZONA INDUSTRIAL 4.66  
 ZONA INDUSTRIAL 4.67  
 ZONA INDUSTRIAL 4.68  
 ZONA INDUSTRIAL 4.69  
 ZONA INDUSTRIAL 4.70  
 ZONA INDUSTRIAL 4.71  
 ZONA INDUSTRIAL 4.72  
 ZONA INDUSTRIAL 4.73  
 ZONA INDUSTRIAL 4.74  
 ZONA INDUSTRIAL 4.75  
 ZONA INDUSTRIAL 4.76  
 ZONA INDUSTRIAL 4.77  
 ZONA INDUSTRIAL 4.78  
 ZONA INDUSTRIAL 4.79  
 ZONA INDUSTRIAL 4.80  
 ZONA INDUSTRIAL 4.81  
 ZONA INDUSTRIAL 4.82  
 ZONA INDUSTRIAL 4.83  
 ZONA INDUSTRIAL 4.84  
 ZONA INDUSTRIAL 4.85  
 ZONA INDUSTRIAL 4.86  
 ZONA INDUSTRIAL 4.87  
 ZONA INDUSTRIAL 4.88  
 ZONA INDUSTRIAL 4.89  
 ZONA INDUSTRIAL 4.90  
 ZONA INDUSTRIAL 4.91  
 ZONA INDUSTRIAL 4.92  
 ZONA INDUSTRIAL 4.93  
 ZONA INDUSTRIAL 4.94  
 ZONA INDUSTRIAL 4.95  
 ZONA INDUSTRIAL 4.96  
 ZONA INDUSTRIAL 4.97  
 ZONA INDUSTRIAL 4.98  
 ZONA INDUSTRIAL 4.99  
 ZONA INDUSTRIAL 5.00  
 ZONA INDUSTRIAL 5.01  
 ZONA INDUSTRIAL 5.02  
 ZONA INDUSTRIAL 5.03  
 ZONA INDUSTRIAL 5.04  
 ZONA INDUSTRIAL 5.05  
 ZONA INDUSTRIAL 5.06  
 ZONA INDUSTRIAL 5.07  
 ZONA INDUSTRIAL 5.08  
 ZONA INDUSTRIAL 5.09  
 ZONA INDUSTRIAL 5.10  
 ZONA INDUSTRIAL 5.11  
 ZONA INDUSTRIAL 5.12  
 ZONA INDUSTRIAL 5.13  
 ZONA INDUSTRIAL 5.14  
 ZONA INDUSTRIAL 5.15  
 ZONA INDUSTRIAL 5.16  
 ZONA INDUSTRIAL 5.17  
 ZONA INDUSTRIAL 5.18  
 ZONA INDUSTRIAL 5.19  
 ZONA INDUSTRIAL 5.20  
 ZONA INDUSTRIAL 5.21  
 ZONA INDUSTRIAL 5.22  
 ZONA INDUSTRIAL 5.23  
 ZONA INDUSTRIAL 5.24  
 ZONA INDUSTRIAL 5.25  
 ZONA INDUSTRIAL 5.26  
 ZONA INDUSTRIAL 5.27  
 ZONA INDUSTRIAL 5.28  
 ZONA INDUSTRIAL 5.29  
 ZONA INDUSTRIAL 5.30  
 ZONA INDUSTRIAL 5.31  
 ZONA INDUSTRIAL 5.32  
 ZONA INDUSTRIAL 5.33  
 ZONA INDUSTRIAL 5.34  
 ZONA INDUSTRIAL 5.35  
 ZONA INDUSTRIAL 5.36  
 ZONA INDUSTRIAL 5.37  
 ZONA INDUSTRIAL 5.38  
 ZONA INDUSTRIAL 5.39  
 ZONA INDUSTRIAL 5.40  
 ZONA INDUSTRIAL 5.41  
 ZONA INDUSTRIAL 5.42  
 ZONA INDUSTRIAL 5.43  
 ZONA INDUSTRIAL 5.44  
 ZONA INDUSTRIAL 5.45  
 ZONA INDUSTRIAL 5.46  
 ZONA INDUSTRIAL 5.47  
 ZONA INDUSTRIAL 5.48  
 ZONA INDUSTRIAL 5.49  
 ZONA INDUSTRIAL 5.50  
 ZONA INDUSTRIAL 5.51  
 ZONA INDUSTRIAL 5.52  
 ZONA INDUSTRIAL 5.53  
 ZONA INDUSTRIAL 5.54  
 ZONA INDUSTRIAL 5.55  
 ZONA INDUSTRIAL 5.56  
 ZONA INDUSTRIAL 5.57  
 ZONA INDUSTRIAL 5.58  
 ZONA INDUSTRIAL 5.59  
 ZONA INDUSTRIAL 5.60  
 ZONA INDUSTRIAL 5.61  
 ZONA INDUSTRIAL 5.62  
 ZONA INDUSTRIAL 5.63  
 ZONA INDUSTRIAL 5.64  
 ZONA INDUSTRIAL 5.65  
 ZONA INDUSTRIAL 5.66  
 ZONA INDUSTRIAL 5.67  
 ZONA INDUSTRIAL 5.68  
 ZONA INDUSTRIAL 5.69  
 ZONA INDUSTRIAL 5.70  
 ZONA INDUSTRIAL 5.71  
 ZONA INDUSTRIAL 5.72  
 ZONA INDUSTRIAL 5.73  
 ZONA INDUSTRIAL 5.74  
 ZONA INDUSTRIAL 5.75  
 ZONA INDUSTRIAL 5.76  
 ZONA INDUSTRIAL 5.77  
 ZONA INDUSTRIAL 5.78  
 ZONA INDUSTRIAL 5.79  
 ZONA INDUSTRIAL 5.80  
 ZONA INDUSTRIAL 5.81  
 ZONA INDUSTRIAL 5.82  
 ZONA INDUSTRIAL 5.83  
 ZONA INDUSTRIAL 5.84  
 ZONA INDUSTRIAL 5.85  
 ZONA INDUSTRIAL 5.86  
 ZONA INDUSTRIAL 5.87  
 ZONA INDUSTRIAL 5.88  
 ZONA INDUSTRIAL 5.89  
 ZONA INDUSTRIAL 5.90  
 ZONA INDUSTRIAL 5.91  
 ZONA INDUSTRIAL 5.92  
 ZONA INDUSTRIAL 5.93  
 ZONA INDUSTRIAL 5.94  
 ZONA INDUSTRIAL 5.95  
 ZONA INDUSTRIAL 5.96  
 ZONA INDUSTRIAL 5.97  
 ZONA INDUSTRIAL 5.98  
 ZONA INDUSTRIAL 5.99  
 ZONA INDUSTRIAL 6.00  
 ZONA INDUSTRIAL 6.01  
 ZONA INDUSTRIAL 6.02  
 ZONA INDUSTRIAL 6.03  
 ZONA INDUSTRIAL 6.04  
 ZONA INDUSTRIAL 6.05  
 ZONA INDUSTRIAL 6.06  
 ZONA INDUSTRIAL 6.07  
 ZONA INDUSTRIAL 6.08  
 ZONA INDUSTRIAL 6.09  
 ZONA INDUSTRIAL 6.10  
 ZONA INDUSTRIAL 6.11  
 ZONA INDUSTRIAL 6.12  
 ZONA INDUSTRIAL 6.13  
 ZONA INDUSTRIAL 6.14  
 ZONA INDUSTRIAL 6.15  
 ZONA INDUSTRIAL 6.16  
 ZONA INDUSTRIAL 6.17  
 ZONA INDUSTRIAL 6.18  
 ZONA INDUSTRIAL 6.19  
 ZONA INDUSTRIAL 6.20  
 ZONA INDUSTRIAL 6.21  
 ZONA INDUSTRIAL 6.22  
 ZONA INDUSTRIAL 6.23  
 ZONA INDUSTRIAL 6.24  
 ZONA INDUSTRIAL 6.25  
 ZONA INDUSTRIAL 6.26  
 ZONA INDUSTRIAL 6.27  
 ZONA INDUSTRIAL 6.28  
 ZONA INDUSTRIAL 6.29  
 ZONA INDUSTRIAL 6.30  
 ZONA INDUSTRIAL 6.31  
 ZONA INDUSTRIAL 6.32  
 ZONA INDUSTRIAL 6.33  
 ZONA INDUSTRIAL 6.34  
 ZONA INDUSTRIAL 6.35  
 ZONA INDUSTRIAL 6.36  
 ZONA INDUSTRIAL 6.37  
 ZONA INDUSTRIAL 6.38  
 ZONA INDUSTRIAL 6.39  
 ZONA INDUSTRIAL 6.40  
 ZONA INDUSTRIAL 6.41  
 ZONA INDUSTRIAL 6.42  
 ZONA INDUSTRIAL 6.43  
 ZONA INDUSTRIAL 6.44  
 ZONA INDUSTRIAL 6.45  
 ZONA INDUSTRIAL 6.46  
 ZONA INDUSTRIAL 6.47  
 ZONA INDUSTRIAL 6.48  
 ZONA INDUSTRIAL 6.49  
 ZONA INDUSTRIAL 6.50  
 ZONA INDUSTRIAL 6.51  
 ZONA INDUSTRIAL 6.52  
 ZONA INDUSTRIAL 6.53  
 ZONA INDUSTRIAL 6.54  
 ZONA INDUSTRIAL 6.55  
 ZONA INDUSTRIAL 6.56  
 ZONA INDUSTRIAL 6.57  
 ZONA INDUSTRIAL 6.58  
 ZONA INDUSTRIAL 6.59  
 ZONA INDUSTRIAL 6.60  
 ZONA INDUSTRIAL 6.61  
 ZONA INDUSTRIAL 6.62  
 ZONA INDUSTRIAL 6.63  
 ZONA INDUSTRIAL 6.64  
 ZONA INDUSTRIAL 6.65  
 ZONA INDUSTRIAL 6.66  
 ZONA INDUSTRIAL 6.67  
 ZONA INDUSTRIAL 6.68  
 ZONA INDUSTRIAL 6.69  
 ZONA INDUSTRIAL 6.70  
 ZONA INDUSTRIAL 6.71  
 ZONA INDUSTRIAL 6.72  
 ZONA INDUSTRIAL 6.73  
 ZONA INDUSTRIAL 6.74  
 ZONA INDUSTRIAL 6.75  
 ZONA INDUSTRIAL 6.76  
 ZONA INDUSTRIAL 6.77  
 ZONA INDUSTRIAL 6.78  
 ZONA INDUSTRIAL 6.79  
 ZONA INDUSTRIAL 6.80  
 ZONA INDUSTRIAL 6.81  
 ZONA INDUSTRIAL 6.82  
 ZONA INDUSTRIAL 6.83  
 ZONA INDUSTRIAL 6.84  
 ZONA INDUSTRIAL 6.85  
 ZONA INDUSTRIAL 6.86  
 ZONA INDUSTRIAL 6.87  
 ZONA INDUSTRIAL 6.88  
 ZONA INDUSTRIAL 6.89  
 ZONA INDUSTRIAL 6.90  
 ZONA INDUSTRIAL 6.91  
 ZONA INDUSTRIAL 6.92  
 ZONA INDUSTRIAL 6.93  
 ZONA INDUSTRIAL 6.94  
 ZONA INDUSTRIAL 6.95  
 ZONA INDUSTRIAL 6.96  
 ZONA INDUSTRIAL 6.97  
 ZONA INDUSTRIAL 6.98  
 ZONA INDUSTRIAL 6.99  
 ZONA INDUSTRIAL 7.00  
 ZONA INDUSTRIAL 7.01  
 ZONA INDUSTRIAL 7.02  
 ZONA INDUSTRIAL 7.03  
 ZONA INDUSTRIAL 7.04  
 ZONA INDUSTRIAL 7.05  
 ZONA INDUSTRIAL 7.06  
 ZONA INDUSTRIAL 7.07  
 ZONA INDUSTRIAL 7.08  
 ZONA INDUSTRIAL 7.09  
 ZONA INDUSTRIAL 7.10  
 ZONA INDUSTRIAL 7.11  
 ZONA INDUSTRIAL 7.12  
 ZONA INDUSTRIAL 7.13  
 ZONA INDUSTRIAL 7.14  
 ZONA INDUSTRIAL 7.15  
 ZONA INDUSTRIAL 7.16  
 ZONA INDUSTRIAL 7.17  
 ZONA INDUSTRIAL 7.18  
 ZONA INDUSTRIAL 7.19  
 ZONA INDUSTRIAL 7.20  
 ZONA INDUSTRIAL 7.21  
 ZONA INDUSTRIAL 7.22  
 ZONA INDUSTRIAL 7.23  
 ZONA INDUSTRIAL 7.24  
 ZONA INDUSTRIAL 7.25  
 ZONA INDUSTRIAL 7.26  
 ZONA INDUSTRIAL 7.27  
 ZONA INDUSTRIAL 7.28  
 ZONA INDUSTRIAL 7.29  
 ZONA INDUSTRIAL 7.30  
 ZONA INDUSTRIAL 7.31  
 ZONA INDUSTRIAL 7.32  
 ZONA INDUSTRIAL 7.33  
 ZONA INDUSTRIAL 7.34  
 ZONA INDUSTRIAL 7.35  
 ZONA INDUSTRIAL 7.36  
 ZONA INDUSTRIAL 7.37  
 ZONA INDUSTRIAL 7.38  
 ZONA INDUSTRIAL 7.39  
 ZONA INDUSTRIAL 7.40  
 ZONA INDUSTRIAL 7.41  
 ZONA INDUSTRIAL 7.42  
 ZONA INDUSTRIAL 7.43  
 ZONA INDUSTRIAL 7.44  
 ZONA INDUSTRIAL 7.45  
 ZONA INDUSTRIAL 7.46  
 ZONA INDUSTRIAL 7.47  
 ZONA INDUSTRIAL 7.48  
 ZONA INDUSTRIAL 7.49  
 ZONA INDUSTRIAL 7.50  
 ZONA INDUSTRIAL 7.51  
 ZONA INDUSTRIAL 7.52  
 ZONA INDUSTRIAL 7.53  
 ZONA INDUSTRIAL 7.54  
 ZONA INDUSTRIAL 7.55  
 ZONA INDUSTRIAL 7.56  
 ZONA INDUSTRIAL 7.57  
 ZONA INDUSTRIAL 7.58  
 ZONA INDUSTRIAL 7.59  
 ZONA INDUSTRIAL 7.60  
 ZONA INDUSTRIAL 7.61  
 ZONA INDUSTRIAL 7.62  
 ZONA INDUSTRIAL 7.63  
 ZONA INDUSTRIAL 7.64  
 ZONA INDUSTRIAL 7.65  
 ZONA INDUSTRIAL 7.66  
 ZONA INDUSTRIAL 7.67  
 ZONA INDUSTRIAL 7.68  
 ZONA INDUSTRIAL 7.69  
 ZONA INDUSTRIAL 7.70  
 ZONA INDUSTRIAL 7.71  
 ZONA INDUSTRIAL 7.72  
 ZONA INDUSTRIAL 7.73  
 ZONA INDUSTRIAL 7.74  
 ZONA INDUSTRIAL 7.75  
 ZONA INDUSTRIAL 7.76  
 ZONA INDUSTRIAL 7.77  
 ZONA INDUSTRIAL 7.78  
 ZONA INDUSTRIAL 7.79  
 ZONA INDUSTRIAL 7.80  
 ZONA INDUSTRIAL 7.81  
 ZONA INDUSTRIAL 7.82  
 ZONA INDUSTRIAL 7.83  
 ZONA INDUSTRIAL 7.84  
 ZONA INDUSTRIAL 7.85  
 ZONA INDUSTRIAL 7.86  
 ZONA INDUSTRIAL 7.87  
 ZONA INDUSTRIAL 7.88  
 ZONA INDUSTRIAL 7.89  
 ZONA INDUSTRIAL 7.90  
 ZONA INDUSTRIAL 7.91  
 ZONA INDUSTRIAL 7.92  
 ZONA INDUSTRIAL 7.93  
 ZONA INDUSTRIAL 7.94  
 ZONA INDUSTRIAL 7.95  
 ZONA INDUSTRIAL 7.96  
 ZONA INDUSTRIAL 7.97  
 ZONA INDUSTRIAL 7.98  
 ZONA INDUSTRIAL 7.99  
 ZONA INDUSTRIAL 8.00  
 ZONA INDUSTRIAL 8.01  
 ZONA INDUSTRIAL 8.02  
 ZONA INDUSTRIAL 8.03  
 ZONA INDUSTRIAL 8.04  
 ZONA INDUSTRIAL 8.05  
 ZONA INDUSTRIAL 8.06  
 ZONA INDUSTRIAL 8.07  
 ZONA INDUSTRIAL 8.08  
 ZONA INDUSTRIAL 8.09  
 ZONA INDUSTRIAL 8.10  
 ZONA INDUSTRIAL 8.11  
 ZONA INDUSTRIAL 8.12  
 ZONA INDUSTRIAL 8.13  
 ZONA INDUSTRIAL 8.14  
 ZONA INDUSTRIAL 8.15  
 ZONA INDUSTRIAL 8.16  
 ZONA INDUSTRIAL 8.17  
 ZONA INDUSTRIAL 8.18  
 ZONA INDUSTRIAL 8.19  
 ZONA INDUSTRIAL 8.20  
 ZONA INDUSTRIAL 8.21  
 ZONA INDUSTRIAL 8.22  
 ZONA INDUSTRIAL 8.23  
 ZONA INDUSTRIAL 8.24  
 ZONA INDUSTRIAL 8.25  
 ZONA INDUSTRIAL 8.26  
 ZONA INDUSTRIAL 8.27  
 ZONA INDUSTRIAL 8.28  
 ZONA INDUSTRIAL 8.29  
 ZONA INDUSTRIAL 8.30  
 ZONA INDUSTRIAL 8.31  
 ZONA INDUSTRIAL 8.32  
 ZONA INDUSTRIAL 8.33  
 ZONA INDUSTRIAL 8.34  
 ZONA INDUSTRIAL 8.35  
 ZONA INDUSTRIAL 8.36  
 ZONA INDUSTRIAL 8.37  
 ZONA INDUSTRIAL 8.38  
 ZONA INDUSTRIAL 8.39  
 ZONA INDUSTRIAL 8.40  
 ZONA INDUSTRIAL 8.41  
 ZONA INDUSTRIAL 8.42  
 ZONA INDUSTRIAL 8.43  
 ZONA INDUSTRIAL 8.44  
 ZONA INDUSTRIAL 8.45  
 ZONA INDUSTRIAL 8.46  
 ZONA INDUSTRIAL 8.47  
 ZONA INDUSTRIAL 8.48  
 ZONA INDUSTRIAL 8.49  
 ZONA INDUSTRIAL 8.50  
 ZONA INDUSTRIAL 8.51  
 ZONA INDUSTRIAL 8.52  
 ZONA INDUSTRIAL 8.53  
 ZONA INDUSTRIAL 8.54  
 ZONA INDUSTRIAL 8.55  
 ZONA INDUSTRIAL 8.56  
 ZONA INDUSTRIAL 8.57  
 ZONA INDUSTRIAL 8.58  
 ZONA INDUSTRIAL 8.59  
 ZONA INDUSTRIAL 8.60  
 ZONA INDUSTRIAL 8.61  
 ZONA INDUSTRIAL 8.62  
 ZONA INDUSTRIAL 8.63  
 ZONA INDUSTRIAL 8.64  
 ZONA INDUSTRIAL 8.65  
 ZONA INDUSTRIAL 8.66  
 ZONA INDUSTRIAL 8.67  
 ZONA INDUSTRIAL 8.68  
 ZONA INDUSTRIAL 8.69  
 ZONA INDUSTRIAL 8.70  
 ZONA INDUSTRIAL 8.71  
 ZONA INDUSTRIAL 8.72  
 ZONA INDUSTRIAL 8.73  
 ZONA INDUSTRIAL 8.74  
 ZONA INDUSTRIAL 8.75  
 ZONA INDUSTRIAL 8.76  
 ZONA INDUSTRIAL 8.77  
 ZONA INDUSTRIAL 8.78  
 ZONA INDUSTRIAL 8.79  
 ZONA INDUSTRIAL 8.80  
 ZONA INDUSTRIAL 8.81  
 ZONA INDUSTRIAL 8.82  
 ZONA INDUSTRIAL 8.83  
 ZONA INDUSTRIAL 8.84  
 ZONA INDUSTRIAL 8.85  
 ZONA INDUSTRIAL 8.86  
 ZONA INDUSTRIAL 8.87



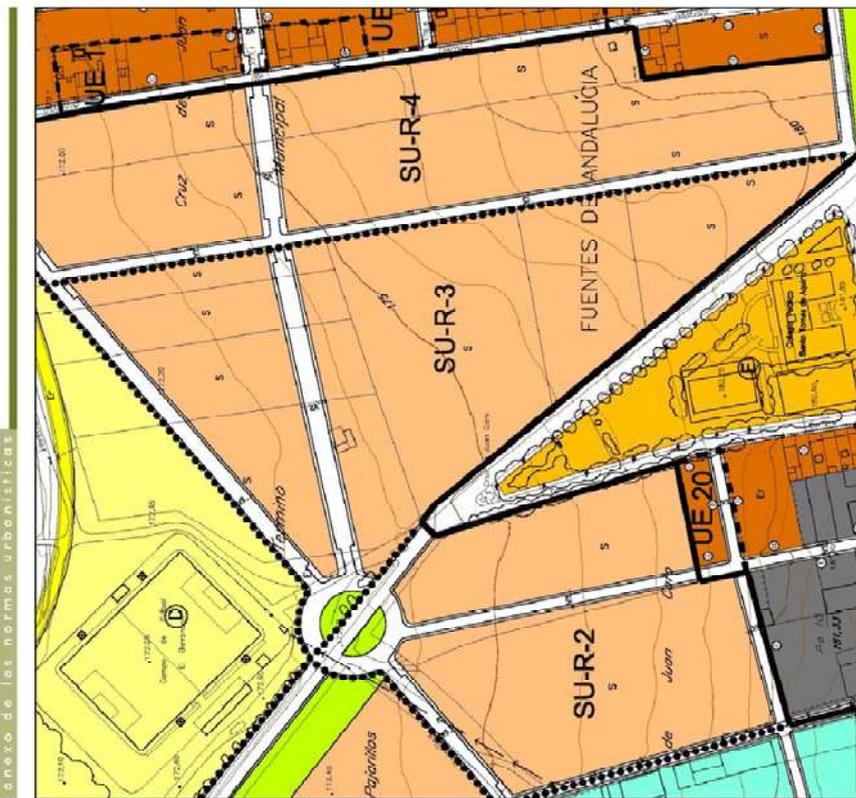


# Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
 TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOYA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE ANDALUCÍA

SECTOR: SU - R3		SUELO URBANIZABLE ORDENADO	
<b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN</b>			
<b>DETERMINACIONES GENERALES</b>			
Superficie del Sector:	56.882 m <sup>2</sup> suelo	Edificabilidad Bruta:	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Uso Global:	Residencial	Superficie Mínima Edificable:	
		Renta libre:	Protección oficial: Comercial
		Uso Complementario:	100 m <sup>2</sup> de superficie edificable (34.120 m <sup>2</sup> de suelo) y 100 m <sup>2</sup> de superficie edificable (34.120 m <sup>2</sup> de suelo).
Densidad Máxima:	46 viviendas (227 viviendas).	Altura máxima:	3 plantas en calles y secciones públicas de anchura superior a 10 metros.
<b>RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES</b>			
Espacio Libre:	5.882,20 m <sup>2</sup> suelo	Dotación:	2.275,28 m <sup>2</sup> de suelo
Parque Deportivo:		Vieiro Estimado:	14.220,50 m <sup>2</sup> de suelo. El Vieiro graficado en los Planos de Ordenación del Suelo E1/2000 tendrá carácter vinculante.
<b>DATOS DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ORIENTATIVO</b>			
Relación media m <sup>2</sup> s/v	167 m <sup>2</sup> s/v	Relación media m <sup>2</sup> v/v	150 m <sup>2</sup> s/v
		Edificabilidad nivel orientativa	0,9 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
<b>OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>			
* Ordenación residencial íntegramente vinculada a la concesión Comarcal SE-220.			
* Colmatación y prolongación del nuevo eje urbano orientado al Frente de Andalucía C/ Nra. Sta. de los Dolores, considerando su condición de área de centralidad ciudad de una tónica de usos y tipología diversa.			
a) Facilitar el acceso a la carretera de La Campana y a la prolongación del nuevo eje Este-Oeste (V-9) de la zona de orientación Norte con tipologías de vivienda unifamiliar (predominante). Este uso residencial deberá compatibilizarse con usos terciarios y/o comerciales.			
b) Localizar una superficie importante de espacios libres en posición colindante con la nueva Ronda Urbana (Vieiro Tipo V-3).			
c) Localizar suelo para equipamiento en la confluencia de la Avenida de la Constitución y la Comarcal SE-220.			
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>			
Sistema de Actuación:	Compensación	Iniciativa:	Privada
<b>CONDICIONES DE GESTIÓN: Área de Reparto AIR-1</b>			
Aprovechamiento Medio:	56.882,00 m <sup>2</sup> s x 0,5981 = 33.821 m <sup>2</sup> UTC	Cesión de Aprovechamiento:	3.456,46 m <sup>2</sup> UTC
Aprovechamiento Objetivo:	(24.973,01 m <sup>2</sup> s x 1) + (81.143,28 m <sup>2</sup> s x 0,95) + (8.413,92 m <sup>2</sup> s x 1,25) = 34.504,65 m <sup>2</sup> UTC	Excesos de Aprovechamiento SS.03.:	5.001,10 m <sup>2</sup> UTC
Aprovechamiento Subjetivo:	28.053,04 m <sup>2</sup> UTC		



**ADAPTACIÓN A LA LOYA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

DILIGENCIA por este documento es del Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía de 2009.

LA SUELO URBANIZABLE ORDENADO

FUENTES DE ANDALUCÍA  
ORDENACIÓN DEL SUELO ESCALA 1/2000

**ALINEACIONES:**

- ALINEACIÓN EXTERIOR
- LÍNEA DE EXTENSIÓN
- CORRECCIÓN DE ALINEACIÓN
- FAJAS EN PLANTA BAJA
- DELIMITACIÓN SUELO URBANO
- DELIMITACIÓN SECTORES
- DELIMITACIÓN ÁREAS DE REFORMA
- INTERIOR Y ÁREAS DE VELOCIDAD URBANA
- DELIMITACIÓN DEL CONSULTO HISTÓRICO
- AL LÍNEAS ESPECIALES
- AL MÁXIMO DE PLANTAS DE FRENTE DE MANZANA

**SUELO URBANIZABLE:**

- SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL
- SUELO URBANIZABLE GLOBAL RESIDENCIAL
- SS.03. VARIO
- SS.03. ESPACIOS LIBRES

**SUELO NO URBANIZABLE:**

- SUELO ESPECIAL PROTECCIÓN

**SUELO URBANO:**

- CONJUNTO HISTÓRICO
- CENTRO ENFOCO B.I.C.
- PERI
- ZONA DE EXTENSIÓN
- ZONA URBANIZABLE ABILADA Y PARADA
- ZONA ASFORCUMARIA
- ZONA INDUSTRIAL 1
- ZONA INDUSTRIAL 2
- ZONA INDUSTRIAL 3
- ZONA INDUSTRIAL 4
- ACTUACIONES SIMPLES DE VIBRO
- PARQUES URBANOS

**DOTACIONAL**

- EXISTENTE
- PROYECTIVO
- S.I.P.S.
- DEPORTIVO
- COMERCIAL
- S.P.
- SERVICIOS PÚBLICOS
- INFRAESTRUCTURAS URBANAS
- EDIFICIO CANTALOGADO
- EDIFICIO PÚBLICO DOTACIONADO

SUELO URBANIZABLE ORDENADO 179

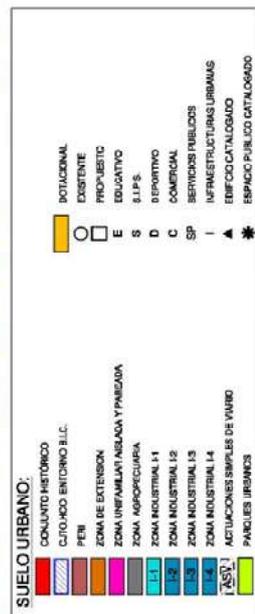
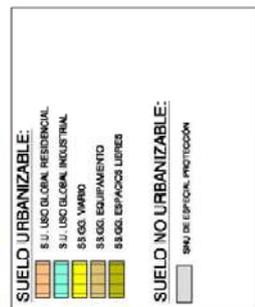
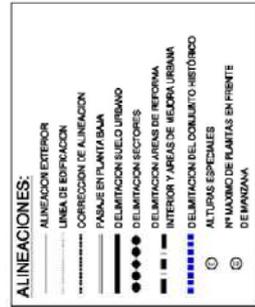
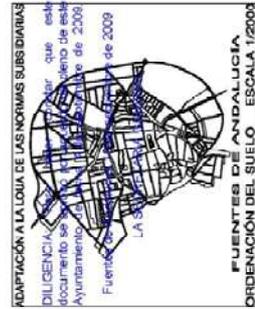
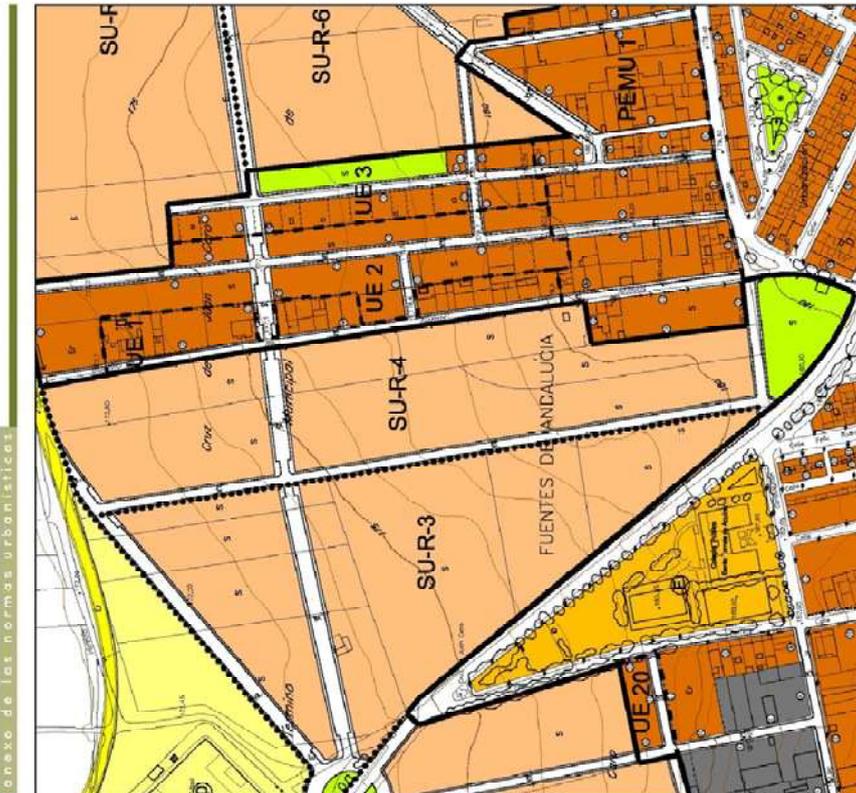


# Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
 TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ADAPTACIÓN PARA LA L.O.U. DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE ANDALUCÍA

SECTOR: SU - R4		SUELO URBANIZABLE ORDENADO	
<b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN</b>			
<b>DETERMINACIONES GENERALES</b>			
Superficie del Sector:	Edificabilidad Bruta: 0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
Uso Global:	Superficie Máxima Edificable: 20.632,36 m <sup>2</sup>		
Residencial:	Renta libre	Participación oficial	TOTAL
	20.632,36 m <sup>2</sup>	5.877,05 m <sup>2</sup>	26.509,41 m <sup>2</sup>
Densidad Máxima:	Uso Complementario:		
40 viviendas (206 viviendas):	Altura máxima: 3 plantas en calles y espacios públicos de anchura superior a 10 metros.		
<b>RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES</b>			
Espacios Libres:	SIPS	Dotación:	Aparcamiento:
5.104,23 m <sup>2</sup> suelo	412 m <sup>2</sup> construido	2.063,36 m <sup>2</sup> suelo	208 plazas
Parque Deportivo:		Vario Edificado: 12.895,60 m <sup>2</sup> suelo. El Vario no edificado es el Plano de Ordenación del Suelo E1/2000 tendrá carácter vinculante.	
		Relación media m <sup>2</sup> iviv	Edificabilidad neta orientativa
		143 m <sup>2</sup> iviv	137,5 m <sup>2</sup> iviv
<b>DATOS DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ORIENTATIVO</b>			
<b>OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizar adecuadamente el contacto con el Camino de Tierra Nuevas, mediante la continuidad de la trama urbana indicada por las alineaciones de viviendas perpendicularmente al mismo que se plasman desde las actuaciones de suelo urbano ordinario.</li> <li>Plasmar adecuadamente el frente hasta la Avda. de la Constitución.</li> <li>La tipología residencial predominante será la unifamiliar adosada e intermedia, transcribiendo el modelo tipológico conformador de la práctica totalidad de la extensión urbana de Fuentes de Andalucía.</li> <li>Los criterios de ordenación mínimos son:               <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Localización de suelo para espacios libres en el límite sur del Sector, ámbito donde confluyen la Avenida de la Constitución y la Comarcal SE-222.</li> <li>b) Concentración de suelo para equipamientos en el límite norte del Sector, en contacto con la nueva Ronda Urbana.</li> </ul> </li> </ul>			
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>			
Sistema de Actuación:		Iniciativa:	
Compensación		Privada	
<b>CONDICIONES DE GESTIÓN: Área de Reparto AR-1</b>			
Aprovechamiento Medio:		51.882 m <sup>2</sup> s.c. 0,00891 en ITC/m <sup>2</sup> = 26.350,60 m <sup>2</sup> UTC	
Aprovechamiento Objetivo:		Creación de Aprovechamiento:	
(22.690,20 m <sup>2</sup> x 1,1) + (5.674,06 m <sup>2</sup> x 0,89) = 28.065,55 m <sup>2</sup> UTC		2.698,66 m <sup>2</sup> UTC	
Aprovechamiento Subjetivo:		Excesos de Aprovechamiento S.S. O.G.:	
23.826,54 m <sup>2</sup> UTC		1.652,35 m <sup>2</sup> UTC	



180 SUELO URBANIZABLE ORDENADO



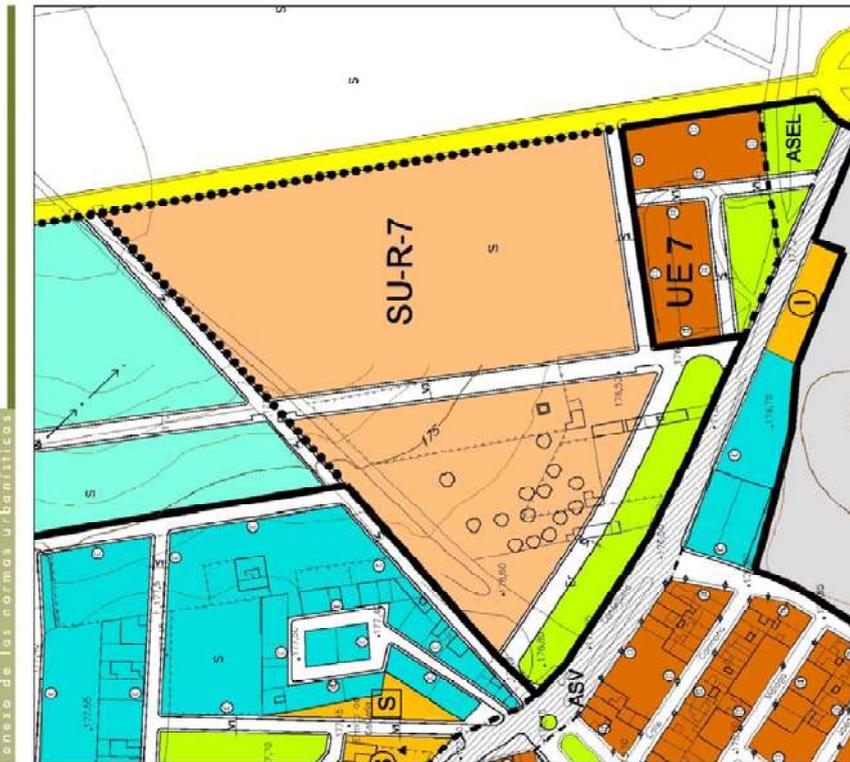
# Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
 TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

## SUELO URBANIZABLE EN DESARROLLO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U. DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE ANDALUCÍA.

SECTOR: SU - R7		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN DESARROLLO	
<b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN</b>			
Superficie del Sector: 45.984 m <sup>2</sup> suelo			
Edificabilidad Bruta: 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
Uso Global: Residencial			
Superficie Máxima Edificable: Comercial			
Renta libre: Protección oficial			
TOTAL			
Reservar metros: 1.960,51 m <sup>2</sup> suelo / 2.750,00 m <sup>2</sup> suelo / 27.500,00 m <sup>2</sup> suelo			
Uso Complementario: Tecnológico y Comercial			
10% Superficie Máxima Edificable (2.753,61 m <sup>2</sup> suelo).			
Altura máxima: 3 plantas en calles y espacios públicos de carácter residencial y 5 plantas.			
<b>RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES</b>			
Dotación: Aparcamientos:			
Espacios Libres: 4.589,35 m <sup>2</sup> suelo / 366 m <sup>2</sup> construida / 1.652,75 m <sup>2</sup> suelo / 252 plazas			
Parque Deportivo: Varios Estimado: 11.470,40 m <sup>2</sup> suelo. El resto gradado en el Plano de Ordenación del Suelo El (2006) serán calles y rutas.			
<b>DATOS DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ORIENTATIVO</b>			
Relación media m <sup>2</sup> S/VV: 15,6 m <sup>2</sup> /VV			
Relación media m <sup>2</sup> V/VV: 0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
<b>OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b>			
Operación residencial de renata de la trama urbana residencial en las prolongaciones de C/ Campa y Alameda de la Estación. Como objetivo básico de renata de la trama urbana residencial en las prolongaciones de C/ Campa y Alameda de la Estación. Como objetivo básico de renata de la trama urbana residencial en las prolongaciones de C/ Campa y Alameda de la Estación. Como objetivo básico de renata de la trama urbana residencial en las prolongaciones de C/ Campa y Alameda de la Estación.			
Criterios básicos de ordenación:			
* La localización de los Espacios Libres gradados en el Plano de Ordenación del Suelo será vinculada.			
* Concentración de suelo para equipamientos en el pequeño triangular de suelo próximo al Espacio Libre vinculante, entre las prolongaciones de C/ Linares y de la Alameda de la Estación.			
* Concentración de Espacios Libres en el vértice triangular de nueva formación, prolongación de la Alameda de la Estación, para recibir la transición con el suelo residencial.			
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>			
Sistema de Actuación: Parcelación			
Iniciativa: Privada			
<b>CONDICIONES DE GESTIÓN: Área de Reparto AR-1</b>			
Aprocheamiento Medio: 45.984,00 m <sup>2</sup> x 0,5089 m <sup>2</sup> UTC/m <sup>2</sup> = 23.353,52 m <sup>2</sup> UTC			
Aprocheamiento Objetivo: 27.931,01 m <sup>2</sup> UTC			
Aprocheamiento Subjetivo: 27.520,33 m <sup>2</sup> UTC			
Excesos de Aprocheamiento SS: 301.409,94 m <sup>2</sup> UTC			



ADAPTACIÓN A LA L.O.U. DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS  
 DILIGENCIA: Este documento se elabora en el Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía de 2009

- ALINEACIONES:**
- ALINEACIÓN EXTERIOR
  - LINEA DE EDIFICACIÓN
  - CORRECCIÓN DE ALINEACIÓN
  - FALDA EN PLANTA BAJA
  - DELIMITACIÓN SUELO URBANO
  - DELIMITACIÓN SECTORES
  - DELIMITACIÓN ÁREAS DE REFORMA
  - INTERIOR Y ANEXO DE MEDIDA URBANA
  - DELIMITADOR DE CONJUNTO HISTÓRICO
  - ALTURAS ESPECIALES
  - NÚMERO DE PLANTAS EN FRENTE
  - DE MANZANA

- SUELO URBANIZABLE:**
- S.U. USO GLOBAL RESIDENCIAL
  - S.U. USO GLOBAL INDUSTRIAL
  - SE.OG. VARIO
  - SE.OG. EQUIPAMIENTO
  - SE.OG. ESPACIOS LIBRES
- SUELO NO URBANIZABLE:**
- INCL. ESPECIAL PROTECCIÓN

- SUELO URBANO:**
- CONJUNTO HISTÓRICO
  - CENTRO HISTÓRICO S.U.C.
  - PERI
  - ZONA DE EXTENSIÓN
  - ZONA FAMILIAR MEDIANA Y PARADA
  - ZONA AGROPECUARIA
  - ZONA INDUSTRIAL I-1
  - ZONA INDUSTRIAL I-2
  - ZONA INDUSTRIAL I-3
  - ZONA INDUSTRIAL I-4
  - ACTIVACIONES SIMILARES DE VARIO
  - PARKINGS URBANOS
- OTROS:**
- DOTACIONAL
  - EXISTENTE
  - PROYECTO
  - E
  - S
  - D
  - C
  - SP
  - I
  - ▲
  - ✳

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN DESARROLLO



# Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
 TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, ADAPTACIÓN FASE II. A LA LOMA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE ANDALUCÍA

**SECTOR: SU-R5** SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

**I. CLASE DE SUELO:** Urbanizable

**II. CATEGORÍA DE SUELO:** Sectorizado

**III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. Superficie del sector: 60.026 m<sup>2</sup> suelo

2. Uso Global: Residencial

3. Conf. de Edificabilidad: 0,5/9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

4. Densidad bruta: 40 viv/ha

5. Nº máximo de viviendas: 240 viviendas

6. Máxima edificabilidad: 34.779,61 m<sup>2</sup>

6.1. Máxima edificabilidad residencial: 34.779,61 m<sup>2</sup>

6.2. Mínima edificabilidad terciaria:

7. Edificabilidad destinada a VPO: 10.431,18 m<sup>2</sup>

8. Nº mínimo de viv. VPO: 80 viviendas

**IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:**

1. Área de Rápido: A-R1

2. Conf. de uso global: Residencial Media Densidad 1,00 3. Aprovechamiento: Aprovech. Medio 0,50881 UA/m<sup>2</sup>

Residencial 1,10 Aprovech. Objetivo: 32.884,38 UA

Vivienda Protegida 3,00 Aprovech. Subjetivo: 27.483,05 UA

Industrial 3,85 Cesión: 3.298,44 UA

Tercario compatible 1,20 Excesos: 1.922,89 UA

**I. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES**

SI/PS: Documentos: Aprobados: Vialidad

Espacios Libres: 8/117 LOUA y RP 8/117 LOUA y RP 8/117 LOUA y RP 8/117 LOUA y RP

Vialidad Estimada: 15.906,00 m<sup>2</sup> asfált. El Vialidad graduado en el Plano de Ordenación del Suelo E 1/2000 tendrá carácter de vinculante.

**II. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

- \* Reserbar mediante la localización de suelo para equipamientos el contacto con la Ronda Urbana Norte.
- \* Reserbar adecuadamente la continuidad urbana con el ámbito de la UE2 "Climo de Tierra Nueva".
- Los criterios básicos de ordenación:
- \* Localizar suelo para sistema de espacios libres en posiciones compatibles con el actual carril de Miraguales.
- \* Localizar suelo para equipamientos en posición compatibles con la nueva Ronda Urbana.
- \* Permisividad en el uso de tipologías residenciales de carácter plurifamiliar en la conformación del eje urbano Este-Oeste. (Vialidad tipo V-2).

**DATOS DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ORIENTATIVO**

Relación media m<sup>2</sup> s/vv Relación media m<sup>2</sup> VVV (Punta libre) Relación media m<sup>2</sup> VVV (VP) Edificabilidad neta orientativa

143 m<sup>2</sup>/s/vv 150 m<sup>2</sup>/s/vv 130 m<sup>2</sup>/s/vv 6,96 m<sup>2</sup>/s/vv

**CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

Sistema de actuación: Compensación

Plan Parcial y Proyecto de Urbanización

Indicativa: Privada

Plazas: 19 Cuadrante

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**ALINEACIONES:**

- ALINEACION EXTERIOR
- LINEA DE EDIFICACION
- CORRECCION DE ALINEACION
- FINALE EN PLANTA BANA
- DELIMITADOR SUELO URBANO
- DELIMITADOR SECTORES
- DELIMITADOR AREAS DE REFORMA
- INTERIOR Y AREAS DE MEJORA URBANA
- DELIMITACION DEL CONLITO RESERVADO
- ALTURAS ESPECIALES
- Nº MÍNIMO DE PLANTAS SIN FRETE DE MAJAZGA

**SUELO URBANIZABLE:**

- SU USO GLOBAL RESIDENCIAL
- SU USO GLOBAL INDUSTRIAL
- SE 00 VIVIENDO
- SE 01 EQUIPAMIENTO
- SE 02 ESPACIOS LIBRES
- SUELO NO URBANIZABLE:
- SU 01 ESPECIAL PROTECCION

**SUELO URBANO:**

- CONLITO HISTORICO
- CULO-CCO ENTORNO ELC
- PER
- ZONA DE ENTE USON
- ZONA UNIFAMILIAR AGUADA Y PANGADA
- ZONA AGROPECUARIA
- ZONA INDUSTRIAL I1
- ZONA INDUSTRIAL I2
- ZONA INDUSTRIAL I3
- ZONA INDUSTRIAL I4
- ACTUACIONES SIMPLER DE VIVIENDO
- PAQUELOR URBANO
- DOTACIONAL
- EXISTENTE
- PROFUSIVO
- EDUCATIVO
- EJ.F.S.
- DEPORTIVO
- SOLUCIONAL
- SEVICIOS REILUCOS
- INFRAESTRUCTURAS URBANAS
- EDIFICIO CATEDRADO
- ESPACIO PUBLICO CANTONADO

**ADAPTACIÓN A LA LOMA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

DILIGENCIA: Este documento es el resultado de este Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía de 2009

Fuentes de Andalucía, 10 de 2009

LA S

FUENTES DE ANDALUCÍA

ORDENACIÓN DEL SUELO. ESCALA 1/2000

187 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

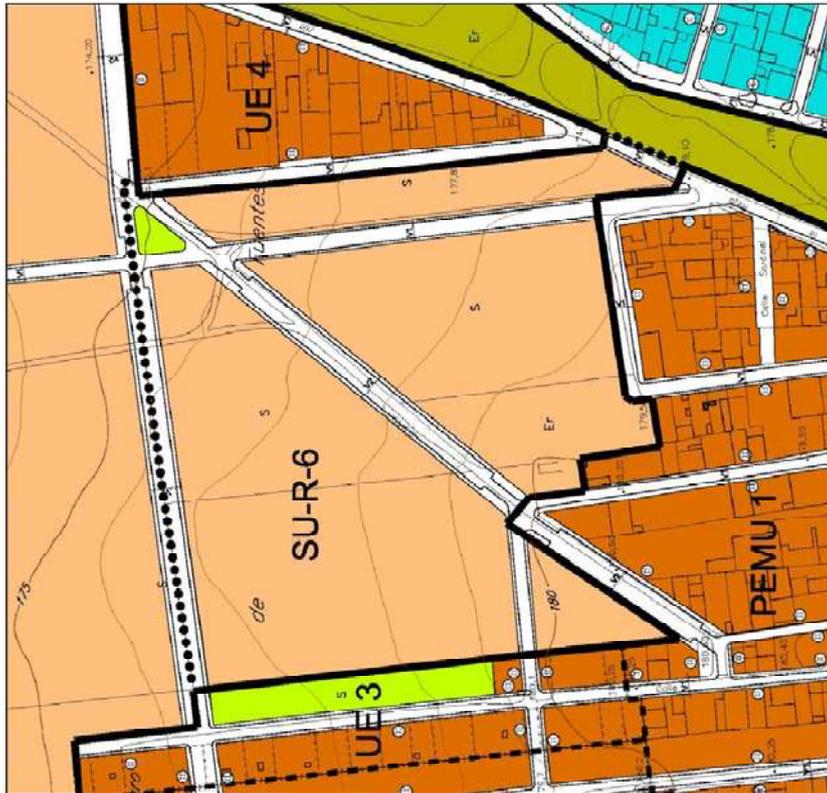


# Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

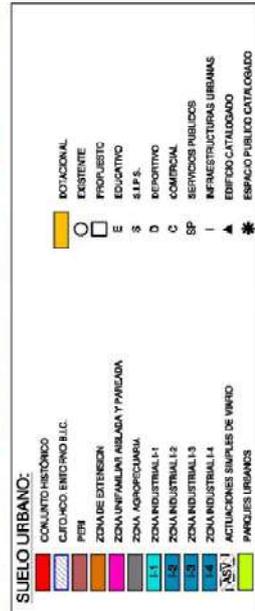
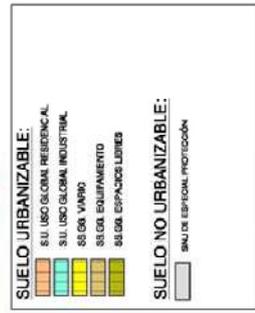
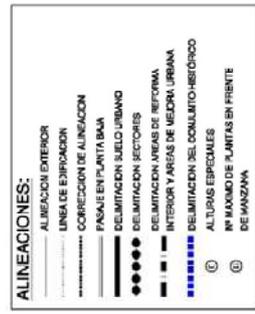
C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
 TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOIJA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE ANDALUCÍA

SECTOR: SU-R6		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
I. CLASE DE SUELO:		Urbanizable	
II. CATEGORÍA DE SUELO:		Sectorizado	
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. Superficie del sector:		54.394 m <sup>2</sup> suelo	
2. Uso Global:		Residencial	
3. Coef. de edificabilidad:		0,678 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
4. Densidad bruta:		49 viv/Ha	
5. Nº máximo de viviendas:		217 viviendas	
6. Máxima edificabilidad:		31.509,01 m <sup>2</sup>	
7. Edificabilidad destinada a VPO:		31.509,01 m <sup>2</sup>	
8. Nº mínimo de viv. VPO:		70 viviendas	
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:			
1. Área de reparo:		AR-1	
2. Coef. de uso global:		Residencial Media Densidad 1,00	
3. Aprovechamiento:		Aprovech. Medio 0,50861 UA/m <sup>2</sup>	
Residencial		Aprovech. Objetivo: 20.617,23 UA	
Vivienda Protegida		Aprovech. Subjetivo: 24.013,48 UA	
Industrial		Excesos: 2.961,75 UA	
Tercario compatible		Excesos: 1.742,29 UA	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORZONIFICADA PRECEPTIVA			
I. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES			
Espacios Libres:		Dotación:	
s/m <sup>2</sup> : 17 LOJA y RP		s/m <sup>2</sup> : 17 LOJA y RP	
Varios Edificados:		s/m <sup>2</sup> : 17 LOJA y RP	
13.598,80 m <sup>2</sup> suelo. El valor reflejado en el Plano de Ordenación del Suelo E 1/2000 será el carácter de vivienda.		Varios s/cad P.P.	
II. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN			
* Se trata de la ejecución de más empujadura de la Corona Norte. Como objetivo básico de ordenación se articula el conjunto: una adecuada continuidad con la trama de las áreas urbanas colindantes (UE-3, UE-4 y PEMU-1), evitando así las carencias dotacionales detectadas en las mismas.			
Los criterios básicos de ordenación son:			
* Localización de suelo para equipamientos y espacios libres a lo largo del viario de carácter viario que discurre por el trazado del antiguo caserío del Mirador.			
* Permisividad en la implantación de tipologías residenciales de carácter plurifamiliar para la conformación del nuevo eje Este-Oeste. (Verlo tipo V-2).			
* Localización de reserva de suelo para espacios libres y equipamientos en posición colindante con la Unidad de Ejecución UE-4.			
Relación media m <sup>2</sup> s/viv		Relación media m <sup>2</sup> viv/VP	
143 m <sup>2</sup> /viv		130 m <sup>2</sup> /viv	
Edificabilidad media orientativa		0,66 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
DATOS DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ORIENTATIVO			
Relación media m <sup>2</sup> s/viv		Relación media m <sup>2</sup> viv/VP	
143 m <sup>2</sup> /viv		130 m <sup>2</sup> /viv	
Edificabilidad media orientativa		0,66 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			
Sistema de actuación:		Compensación	
Planificación de desarrollo:		Plan Parcial y Proyecto de Urbanización	
Incidental:		Privada	
Plazas:		1º Cuadrante	



ADAPTACIÓN A LA LOIJA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS  
 DILIGENCIA que este documento de este Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía de 2009



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

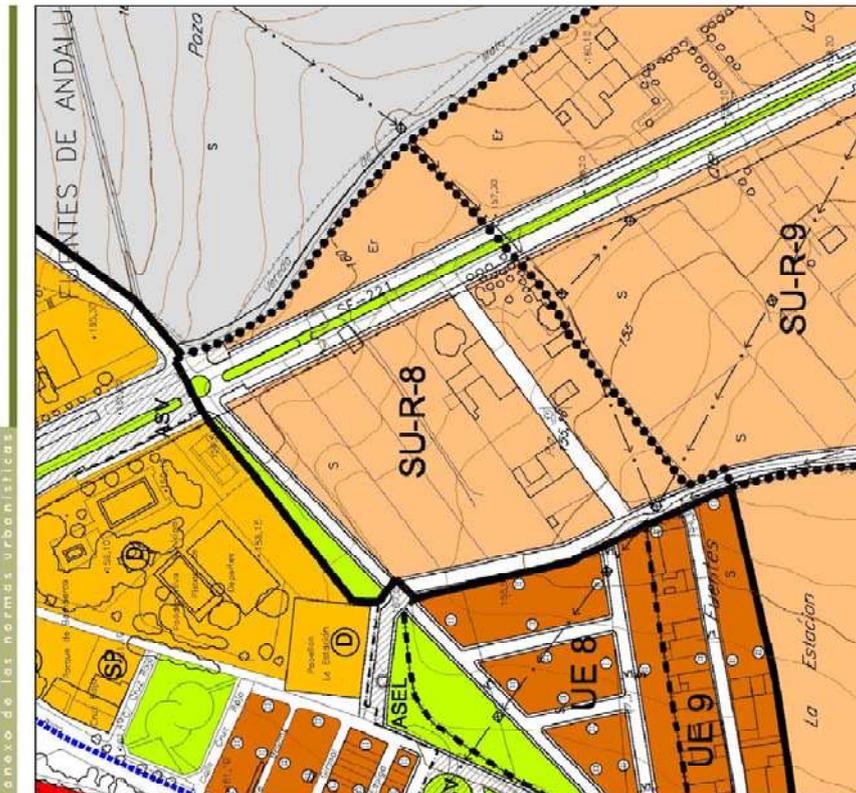


# Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
 TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

PLAN DE SEGURO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ADAPTACIÓN FINAL ALA LOJA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE ANDALUCÍA

SECTOR: SU-R8																					
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>																					
I. CLASE DE SUELO:	Urbanizable																				
II. CATEGORÍA DE SUELO:	Secundario																				
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES																					
1. Superficie del sector:	30.804 m <sup>2</sup> suelo																				
2. Uso Global:	Residencial																				
3. Coef. de Edificabilidad:	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>																				
4. Densidad bruta:	25 viviendas																				
5. Nº máximo de viviendas:	77 viviendas																				
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:																					
1. Área de reparto:	AR-2																				
2. Coef. de uso global:	Residencial Media Densidad 1,00    3. Aprovechamiento: Aprovech. Medio 0,38147 UA/m <sup>2</sup> Residencial Baja Densidad 1,10    Aprovech. Objeto: 13.553,67 UA Vivienda Protegida 0,80    Aprovech. Subjetivo: 8.813,00 UA Industrial 0,65    Coef. de: 1.355,36 UA Tercario compatible 1,20    Escasez: 1.822,76 UA																				
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA</b>																					
I. RESERVAS DOTACIONALES: SISTEMAS LOCALES																					
Espacios Libres:	SIPs:    Docente:    Aparcamientos:    Varios																				
Varios Estimado: 7.701,06 m <sup>2</sup> suv. El resto gratuito en el Plano de Ordenación del Suelo E 110000 tendrá carácter de vivienda.	suav: 17 LOJA Y RP    suav: 17 LOJA Y RP    suav: 17 LOJA Y RP    suav: 17 LOJA Y RP																				
II. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN																					
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Operación enmarcada dentro del crecimiento sur planificado por las Normas Subsidiarias, caracterizado por sus condiciones de fondo:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Generación de suelo para el asentamiento de uso residencial en tipologías urbanísticas adensadas.</li> <li>- Defensa al crecimiento incontrolado de parcelaciones ilegales detectado en esta área de expansión.</li> </ul> </li> <li>Criterios básicos de ordenación:             <ul style="list-style-type: none"> <li>* Localización de reservas de suelo para espacios libres en posición estratégica con el Área Polidepositiva.</li> <li>* Reordenamiento y transformación de la actual SE-221 una vez superado el límite con la Florida de Cronwellshon.</li> </ul> </li> </ul>																					
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">DATOS DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ORIENTATIVO</td> </tr> <tr> <td>Relación media m<sup>2</sup> s/viv</td> <td>Relación media m<sup>2</sup> s/viv (VP)</td> </tr> <tr> <td>200 m<sup>2</sup>/s/viv</td> <td>130 m<sup>2</sup>/s/viv</td> </tr> <tr> <td>Edificabilidad media orientativa</td> <td>Edificabilidad media orientativa</td> </tr> <tr> <td>0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></td> <td>0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</td> </tr> <tr> <td>Sistema de actuación:</td> <td>Compensación</td> </tr> <tr> <td>Planteamiento de desarrollo:</td> <td>Plan Parcial y Proyecto de Urbanización</td> </tr> <tr> <td>Iniciativa:</td> <td>Privada</td> </tr> <tr> <td>Plazos:</td> <td>2º Cuatrimestre</td> </tr> </table>		DATOS DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ORIENTATIVO		Relación media m <sup>2</sup> s/viv	Relación media m <sup>2</sup> s/viv (VP)	200 m <sup>2</sup> /s/viv	130 m <sup>2</sup> /s/viv	Edificabilidad media orientativa	Edificabilidad media orientativa	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN		Sistema de actuación:	Compensación	Planteamiento de desarrollo:	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización	Iniciativa:	Privada	Plazos:	2º Cuatrimestre
DATOS DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ORIENTATIVO																					
Relación media m <sup>2</sup> s/viv	Relación media m <sup>2</sup> s/viv (VP)																				
200 m <sup>2</sup> /s/viv	130 m <sup>2</sup> /s/viv																				
Edificabilidad media orientativa	Edificabilidad media orientativa																				
0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>																				
CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN																					
Sistema de actuación:	Compensación																				
Planteamiento de desarrollo:	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización																				
Iniciativa:	Privada																				
Plazos:	2º Cuatrimestre																				



**ADAPTACIÓN A LA LOJA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

DILIGENCIA en este documento de este Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía de 2009

**FUENTES DE ANDALUCÍA**  
ORDENACIÓN DEL SUELO. ESCALA 1:2000

**ALINEACIONES:**

- ALINEACIÓN EXTERIOR
- LÍNEA DE EXPOSICIÓN
- CORRECCIÓN DE ALINEACIÓN
- PAISAJE ENTANTO BAMA
- DELIMITACIÓN SUELO URBANO
- DELIMITACIÓN SECTORES
- DELIMITACIÓN ÁREAS DE REFORMA
- INTERIOR Y ÁREAS DE MEDIDA URBANA
- DELIMITACIÓN DEL COMUELO-HORÍZONTO
- ALTURAS ESPECIALES
- Nº MÁXIMO DE PLANTAS EN FRENTE DE MANZANA

**SUELO URBANIZABLE:**

- SU USO GLOBAL RESIDENCIAL
- SU USO GLOBAL INDUSTRIAL
- SO GL. VARIO
- SO GL. EQUIPAMIENTO
- SO GL. ESPACIOS LIBRES

**SUELO NO URBANIZABLE:**

- SU DE ESPECIAL PROTECCIÓN

**SUELO URBANO:**

- CONJUNTO HISTÓRICO
- CENTRO HISTÓRICO B.I.C.
- PERI
- ZONA DE EXTENSIÓN
- ZONA UNIFORME ASIMILADA Y PARLANZA
- ZONA AGROPECUARIA
- ZONA INDUSTRIAL I
- ZONA INDUSTRIAL II
- ZONA INDUSTRIAL III
- ZONA INDUSTRIAL IV
- 1. ASV, I
- ACTUACIONES SIMPLES DE VARIO
- PARKINGS URBANOS

**DOTACIONAL:**

- EXISTENTE
- PROYECTIVO
- E
- S.I.P.S.
- D
- COMERCIAL
- SP
- SERVICIOS REBULOS
- INFRAESTRUCTURAS URBANAS
- EDIFICIO CATALOGADO
- ESPACIO PÚBLICO CATALOGADO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 189





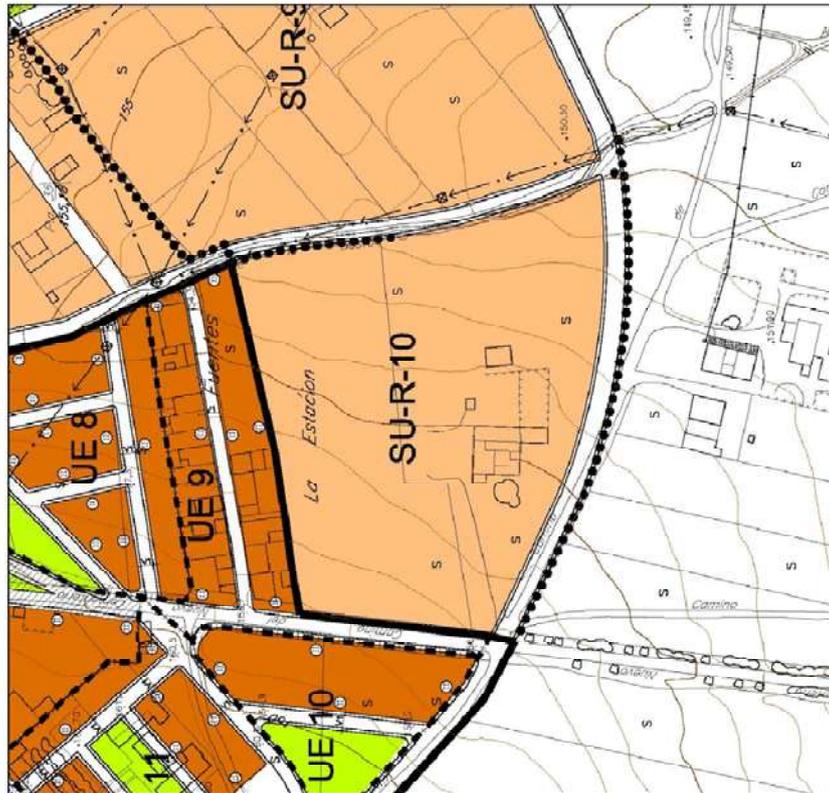
# Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
 TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ADAPTACIÓN MEDIANTE LA L.O.U. DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTES DE ANDALUCÍA

ANEXO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

SECTOR: SU-R10		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
I. CLASE DE SUELO:		Urbanizable	
II. CATEGORÍA DE SUELO:		Sociedad	
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. Superficie del sector:		31.911 m <sup>2</sup> suelo	
2. Uso Global:		Residencial	
3. Coef. de Edificabilidad:		0,435 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
4. Densidad bruta:		25 viviendas	
5. Nº máximo de viviendas:		80 viviendas	
6. Nº mínimo de viviendas:		35 viviendas	
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:			
1. Área de reparto:		A1-2	
2. Coef. de uso global:		Residencial Media Densidad 1,00 Residencial Baja Densidad 1,10	
3. Aprovechamiento:		Aprovech. Medio 0,38147 UA/m <sup>2</sup> Aprovech. Objetivo 14,04088 UA	
4. Densidad neta:		Aprovech. Subjetivo: 10,88577 UA	
5. Tipo de edificación:		Cesión: 1,40408 UA	
6. Tipo de edificación:		Excesos: 1,681 UA	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMALIZADA PRECEPTIVA			
I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES			
Espacios Libres:		Dotación: Varios	
s/ art.17 L.O.U.A y RP		s/ art.17 L.O.U.A y RP	
Vuelvo Estil medio: 2,977,76 m <sup>2</sup> suelo. El suelo restante en el Plano de Ordenación del Suelo E 10000 tendrá carácter de vivienda.		s/ art.17 L.O.U.A y RP	
II. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN			
* Operación enmarcada dentro del crecimiento sur planificado por las Normas Subsidiarias, caracterizado por dos cuestiones de fondo:			
- Generación de suelo para el asentamiento de uso residencial en tipologías urbanísticas sostenibles.			
- Dotación al proceso de integración de parcelaciones legales detectado en este ámbito espacial.			
Criterios básicos de ordenación:			
* Poner a un valor del suelo que difiera por el embudamiento propuesto del Arroyo Madrilenas mediante la localización de suelo para Espacios Libres.			
* Resolver adecuadamente el comercio con la UE-9.			



ADAPTACIÓN A LA L.O.U. DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS  
 DILIGENCIA por que este documento es el documento de este Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía de 2009  
 LA SE  
 FUENTES DE ANDALUCÍA  
 ORDENACIÓN DEL SUELO ESCALA 1:2000

ALINEACIONES:  
 ALINEACIÓN EXTERIOR  
 LINEA DE EDIFICACIÓN  
 CORRECCIÓN DE ALINEACIÓN  
 PASADIZO EN PLANTAJA  
 DELIMITACIÓN SUELO URBANO  
 DELIMITACIÓN SECTORES  
 DELIMITACIÓN ÁREAS DE REFORMA  
 INTERIOR Y ÁREAS DE MEJORA URBANA  
 DELIMITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO  
 ALZURAS ESPECIALES  
 N.º MÁXIMO DE PLANTAS EN PUNTO DE MANZANA

SUELO URBANIZABLE:  
 SUELO GLOBAL RESIDENCIAL  
 SUELO GLOBAL INDUSTRIAL  
 SUELO VIVIENDA  
 SUELO EQUIPAMIENTO  
 SUELO ESPACIOS LIBRES  
 SUELO NO URBANIZABLE:  
 SIN DE ESPECIAL PROTECCIÓN

SUELO URBANO:  
 CONJUNTO HISTÓRICO  
 EDIFICIO ENCLAVADO B.I.C.  
 PERI  
 PROHIBIDO  
 EDUCATIVO  
 S.I.P.S.  
 DEPORTIVO  
 COMERCIAL  
 SERVICIOS PÚBLICOS  
 INFRAESTRUCTURAS URBANAS  
 EDIFICIO CATALOGADO  
 ESPACIO PÚBLICO CATALOGADO

SUELO URBANO:  
 CONJUNTO HISTÓRICO  
 EDIFICIO ENCLAVADO B.I.C.  
 PERI  
 PROHIBIDO  
 EDUCATIVO  
 S.I.P.S.  
 DEPORTIVO  
 COMERCIAL  
 SERVICIOS PÚBLICOS  
 INFRAESTRUCTURAS URBANAS  
 EDIFICIO CATALOGADO  
 ESPACIO PÚBLICO CATALOGADO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 191



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

---

### ***D.6 POSIBILIDAD DE PERMUTAS Y ALQUILER DE VIVIENDAS***

---

Se aprecia la necesidad de creación de un Registro de Oferta de Viviendas para facilitar la permuta de viviendas a las familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades personales o familiares, u otras iniciativas para procurar el uso más eficiente del parque de viviendas, como el fomento del alquiler, mediante la intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas y el aseguramiento de los riesgos.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

## 2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIA.

### OBJETIVOS

La Constitución Española reconoce que el acceso a la vivienda es un derecho básico de toda persona. Un derecho que no puede estar sometido a la dinámica del mercado ni a la falta de recursos o economía de una familia. Es por ello, que este Plan Municipal de Vivienda y Suelo se crea como instrumento de intervención desde el Ayuntamiento para resolver las necesidades que la ciudadanía demanda.

Desde el Plan se enuncian una serie de objetivos partiendo del principio esencial y general de derecho al acceso a una vivienda digna:

- ❖ Hacer efectivo el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar.
- ❖ Determinar la demanda de vivienda no satisfecha y/o el potencial de demanda, clasificándola por niveles de renta, y la capacidad de respuesta con las viviendas disponibles en el municipio.
- ❖ Eliminar situaciones de ocupación anómala de viviendas: viviendas deshabilitadas existentes en el municipio que puedan incluirse en el mercado del alquiler.
- ❖ Erradicar los asentamientos chabolistas.
- ❖ Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.
- ❖ En el caso de no poder cubrirse la necesidad de vivienda con las existentes en el municipio, establecer una oferta de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler que satisfaga la demanda en el marco temporal pertinente, apoyándose en los programas que se regulen en los Planes Estatales y Autonómico de Vivienda y en el propio Plan Municipal.
- ❖ Promover la cohesión social en materia de vivienda y evitar y prevenir los fenómenos de discriminación, exclusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, así como la pérdida de su vivienda, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, por causa de necesidades económicas.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

- ❖ Impulsar las medidas suficientes para la rehabilitación, conservación y adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas y edificios, así como la eliminación de la infravivienda.
- ❖ Determinar las necesidades de suelo para completar la oferta residencial, en el caso de que sea necesario, cuantitativa y cualitativamente, y diseñar e implementar en su caso, los instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.

### ESTRATEGIAS

#### **E.1 PERMUTAS PROTEGIDAS DE VIVIENDAS**

El objetivo es facilitar la permuta de viviendas tanto protegidas como libres entre la ciudadanía, garantizando la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia que la habita, bien a título de dueña o de arrendataria.

- ❖ Requisitos para permutas.

1. La permuta de vivienda se considerará actuación protegible siempre que concurren los siguientes requisitos:

a) Al menos una de las unidades familiares o de convivencia deberá ocupar una vivienda no adecuada a sus circunstancias personales o familiares, por causa de aumento o disminución de la composición familiar, discapacidad que implique movilidad reducida o dependencia sobrevenida, víctimas de violencia de género o terrorismo, incluidas la personas señaladas en el artículo 3.a) de la Ley 10/2010, de 15 de noviembre, necesidad de desplazarse de localidad de residencia por motivos laborales o familiares o disminución de los ingresos, que determine imposibilidad de hacer frente al pago de las cuotas hipotecarias o renta de la vivienda.

b) En el caso de que el objeto de la permuta sean viviendas protegidas, deberán cumplirse los requisitos de ingresos previstos en el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, para el acceso a las viviendas, así como el resto de limitaciones establecidas por su regulación específica.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.F.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

c) Las unidades familiares o de convivencia interesadas no serán titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute vitalicio sobre otra vivienda, además de la que sea objeto de la permuta.

d) El precio máximo de las viviendas será el máximo legal, en el caso de las viviendas protegidas, o el de mercado a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en el caso de las viviendas libres.

e) En el supuesto de viviendas en régimen de arrendamiento, se requerirá la autorización de la persona titular de las viviendas, que deberá ser una entidad pública o cooperativa de viviendas.

2. Para apreciar la adecuación de la vivienda a las circunstancias personales o familiares, por causa de aumento o disminución de la composición familiar, a los efectos de lo establecido en el apartado a), se tendrá en cuenta la ratio de 15 metros cuadrados útiles por persona.

### ❖ Procedimiento.

La Consejería competente en materia de vivienda regulará mediante orden el procedimiento para la declaración de permuta protegida, que incluirá el asesoramiento, fomento, apoyo y supervisión de los cambios de vivienda y la comprobación de las condiciones físicas y jurídicas de las viviendas a permutar.

La declaración de permuta protegida conllevará la calificación como actuación protegible, a fin de obtener los beneficios fiscales o de cualquier tipo previstos en la legislación vigente para este tipo de actuaciones.

---

## ***E.2 LOCALIZACIÓN DE VIVIENDAS ALQUILABLES.***

---

A fin de prever el número medio de viviendas que pueda integrar el parque público de residencias en alquiler, ya sean públicas o privadas, a la hora de efectuar previsiones globales de disponibilidad, se determinarán el número de viviendas vacías. Creando un inventario de viviendas vacías o desocupadas (previa determinación de las condiciones para tal consideración) que permita disponer de datos actualizados anualmente, así estudiar la posibilidad de aplicar un recargo en el Impuesto de Bienes Inmuebles para tales viviendas, con la intención de incentivar la ocupación mediante el alquiler de estos inmuebles.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

Siendo una ayuda para fomentar el alquiler del parque de vivienda existente, con especial atención a promover el alquiler social. Facilitar la promoción de viviendas protegidas en régimen de alquiler de renta básica con opción a compra, y posibilitar el acceso a la vivienda protegida a jóvenes menores de 35 años, permitiéndoles alcanzar su posterior propiedad con menor esfuerzo económico dado que durante los primeros años el régimen habitual de la vivienda es el alquiler.

---

### ***E.3 PROMOCIÓN DE VIVIENDAS***

---

A la vista de los análisis realizados se hace especialmente conveniente:

- ❖ Impulsar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler y promoción de viviendas y, alojamientos temporales o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en el suelo municipal, teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del Ayuntamiento y las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.
- ❖ Favorecer la adquisición de viviendas, al resto de demandantes, subvencionando adicionalmente a los adquirientes, con menos recursos, de promociones de nueva construcción y de vivienda usada.

---

### ***E.4 AJUSTES EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO***

---

Sobre la Gestión Urbanística se podrá plantear algunos posibles ajustes o cambios del planeamiento urbanístico, tanto de sus determinaciones de ordenación como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda que se vayan detectando. Entre ellos:

- ❖ Modificación o revisión parcial de algunos sectores residenciales con uso pormenorizado de vivienda protegida, de sus determinaciones de ordenación (densidad, tipología edificatoria), como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda y, si fuera necesario, su incremento o disminución, de forma justificada.
- ❖ Posibles ajustes sobre las viviendas de protección pública y dotacional en el planeamiento, proponiendo su concreción (régimen de protección, venta o alquiler, localización, etc.) de cara a la revisión del PGOU.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

- ❖ Medidas que aseguren el desarrollo, gestión y ejecución de las actuaciones urbanísticas de iniciativa privada, y la edificación de los solares destinados a vivienda protegida, de modo que se garantice que los propietarios las ejecutarán en los plazos previstos.

---

### ***E.5 REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS. ELIMINACIÓN INFRAVIVIENDA***

---

Este Plan Municipal favorecerá la eliminación de la Infravivienda, a través de proposiciones de Programas de mejora de las condiciones de alojamiento en zonas urbanas con núcleos de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas, y se complementen con acciones de acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.

También se tendrá en cuenta la mejora del parque residencial, asumiendo como principios:

- ❖ Priorización de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque residencial existente frente a la construcción de nueva planta, optando por una nueva oferta de vivienda digna que procure la sostenibilidad urbana y no se fundamente, como hasta ahora, en el consumo especulativo del territorio. Como instrumento de acceso a la vivienda para los sectores de la población con mayores dificultades.
- ❖ Fomento de la reactivación de áreas urbanas degradadas, en desuso o con potencialidades y oportunidades de intervención, mediante actuaciones de rehabilitación urbana sostenible con un enfoque necesariamente integral.

Otro punto a tener en cuenta será posibilitar la rehabilitación como actividad generadora de empleo sostenible. Dando pie a la reconversión del mercado de trabajo del sector de la construcción, especialmente castigado por el desempleo.

---

### ***E.6 PLAN DE AYUDA LOCAL***

---

Tras el conocimiento de la situación del parque existente, público y privado, se deberá articular la forma de gestión para llevar a cabo las labores necesarias para su conservación, así como su forma de financiación, con ayudas adicionales en algunos casos de carácter municipal.

- ❖ Ayuda Municipal al alquiler.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

Su finalidad es contribuir al pago de los gastos derivados del alquiler de la vivienda habitual por parte de aquellas personas y unidades familiares con recursos insuficientes. Y consistirá en una subvención, que podrá ser puntual o periódica, cuya cuantía y requisitos para acceder a la misma se determinan de forma particular según los casos.

### ❖ Ayuda Municipal a la Rehabilitación de Vivienda.

Su finalidad es contribuir a mejorar las condiciones de habitabilidad del parque residencial, especialmente del Conjunto Histórico, propiciando, indirectamente, un incremento de la actividad y el empleo en las pequeñas empresas locales vinculadas al sector de la construcción.

### ❖ Ayuda Municipal a la adecuación funcional básica de la vivienda.

Su finalidad es ayudar a sufragar el coste de las obras y, en su caso, de la asistencia técnica necesaria, para la adaptación o adecuación funcional y/o mejora de seguridad de algunos elementos de la vivienda habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad y/o movilidad reducida.

### ❖ Ayuda Municipal para el abono del Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana (IBI).

Su finalidad es ayudar al abono del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana de su residencia habitual a personas cuyos ingresos familiares anuales sean inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

---

## ***E.7 PLAN DE ETAPAS***

---

Si la promoción, en general, de nuevas viviendas en la actual coyuntura resulta complicada y especialmente difícil la de viviendas protegidas, la urbanización de nuevos suelos es absolutamente impensable. Por ello, este documento pretende actuar a corto y medio plazo exclusivamente sobre suelos urbanos.

En una primera etapa, coincidente con el primer bienio, se impulsará, dentro de las posibilidades reales, la promoción de viviendas de nueva planta sobre solares urbanos y en especial los de titularidad pública.

Además, se impulsará la Oficina de Intermediación Municipal para comenzar a atender a las personas con riesgo de pérdida de su vivienda habitual, como a las unidades familiares



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

con necesidades de garantizar mediante permuta una vivienda adecuada a sus insuficiencias.

Así como, comenzar a crear el registro de viviendas vacías con posibilidad de ser alquilables.

Paralelamente se impulsará a nivel documental las actuaciones en materia de suelos de titularidad pública, empezando por los urbanos no consolidados y posteriormente por los urbanizables, cuya urbanización quedará pospuesta a la mejora del escenario económico y especialmente a su viabilidad económico-financiera.

El espíritu del Plan Municipal de Vivienda y Suelo es el de organizar la distribución por Áreas de las actuaciones en satisfacción de la demanda estudiada, si bien ese equilibrio tan sólo se podrá obtener a largo plazo.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

### 3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

#### 3.1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA Y SUELO

##### **3.1.1. ACTUACIONES PREVISTAS EN MATERIA DE VIVIENDA DE PROMOCIÓN PÚBLICA**

En lo referente a nuevas promociones de vivienda, el Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía se marca como objetivo, con el oportuno apoyo en el marco de los correspondientes planes estatal y autonómico y la adecuada financiación, el desarrollo de las siguientes actuaciones marcadas en función de las siguientes prioridades:

1. PROMOCIÓN DE 28 VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA EN EL SECTOR SUR 2.

##### **3.1.2. ACTUACIONES PREVISTAS EN MATERIA DE VIVIENDA DE PROMOCIÓN PRIVADA**

El fuerte componente especulativo del mercado de la vivienda que generó la "burbuja inmobiliaria" cuya explosión afectó gravemente a la economía de nuestro país, lastra actualmente la supervivencia de empresas y la solvencia de entidades financieras.

Se pueden enunciar entre las consecuencias de todo ello las siguientes:

- ❖ El considerable número de viviendas propiedad de inmobiliarias y bancos que no encuentran salida en el mercado, especialmente, a los precios de venta para los que fueron proyectadas.
- ❖ Sensible depreciación del precio de la vivienda, circunstancia ésta que ha hecho que las viviendas que han puesto a la venta las entidades bancarias se hayan vendido con cierta rapidez, aunque no es la nota habitual del mercado actual.
- ❖ Importante número de promociones de vivienda libre sin terminar, en distinto grado de ejecución, en cuanto a urbanización como edificación.
- ❖ Suelos sin desarrollar, adquiridos, en un principio, por empresas inmobiliarias y que finalmente no han ejecutado, terminando en manos de entidades de crédito.

Ante este panorama, se plantea en este Plan Municipal de Vivienda y Suelo la necesidad de realizar desde el Ayuntamiento, una labor de interlocución con esos propietarios privados, en la mayoría de los casos entidades bancarias, cuyo objetivo sería:

- ❖ Facilitar la venta de viviendas a precios razonables y adecuadas condiciones financieras.
- ❖ Destinar a alquiler social o alquiler con opción a compra aquellas viviendas que no tengan fácil salida en estos momentos.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

❖ Propiciar la terminación de aquellas viviendas y urbanizaciones actualmente paralizadas, con los problemas urbanísticos que ello genera, para los fines mencionados anteriormente.

### 1. ACTUACIONES SOBRE VIVIENDAS VACIAS:

- Gravar las viviendas vacías (IBI y otros).
- Incentivar rehabilitación de viviendas para su puesta en uso.

### 2. ACTUACIONES SOBRE VIVIENDA HABITADA:

- Incentivar la puesta en marcha de actuaciones de construcción sostenible y rehabilitación energética, acogidas a programas autonómicos de ayudas.

---

### **3.1.3. ACTUACIONES PREVISTAS EN MATERIA DE SUELO**

---

El Plan General de Ordenación Urbana Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Fuentes de Andalucía, tiene entre sus objetivos el ofrecer una respuesta a la demanda de vivienda, estableciendo un adecuado equilibrio entre vivienda libre y vivienda protegida.

Será una tarea municipal y en función de la evolución de la demanda de vivienda, impulsar el desarrollo urbanístico en algunas áreas a través de la colaboración público privada, ya que, en la mayoría de los casos, se trata de terrenos de propiedad privada que fueron en su día objeto de convenio con sus propietarios, y que implican importantes cesiones de suelo al Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda que se vayan detectando.

Dichas actuaciones serían las siguientes:

- ❖ Modificación o revisión parcial de algunos sectores residenciales con uso pormenorizado de vivienda protegida, de sus determinaciones de ordenación (densidad, tipología edificatoria), como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda y, si fuera necesario, su incremento o disminución, de forma justificada.
- ❖ Posibles ajustes sobre las viviendas de protección pública y dotacional en el planeamiento, proponiendo su concreción (régimen de protección, venta o alquiler, localización, etc.) de cara a la revisión del PGOU.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

- ❖ Medidas que aseguren el desarrollo, gestión y ejecución de las actuaciones urbanísticas de iniciativa privada, y la edificación de los solares destinados a vivienda protegida, de modo que se garantice que los propietarios las ejecutarán en los plazos previstos.

1. Promoción de venta de parcelas en las zonas SUR 2 /SUR 3/ UE 17.

---

### **3.2. ACTUACIONES PREVISTAS EN MATERIA DE REHABILITACIÓN**

---

La arquitectura e imagen tradicional de Fuentes de Andalucía forma parte sustancial de su identidad como pueblo, y es uno de los principales activos para situarla entre los referentes del turismo de interior en Andalucía. Por lo que se ha limitado, en gran medida, la pérdida de sus valores estéticos, pero, enfrenta dos amenazas: el progresivo envejecimiento de su población y el consiguiente abandono y deterioro.

Para combatir esa tendencia se hace preciso crear políticas de incentivos a la rehabilitación y mejora de la habitabilidad (lo que también contribuye a la inclusión social), las cuales, se han visto frenadas estos últimos ejercicios por la falta de recursos estatales y autonómicos para esta materia (consecuencia de la crisis económica y los ajustes presupuestarios).

El objetivo para los próximos años es canalizar nuevamente los fondos que, tanto el Plan Estatal como el Plan Andaluz, en su caso, puedan arbitrar para contribuir a revitalizar arquitectónica y poblacionalmente el Conjunto Histórico de Fuentes de Andalucía, complementándolo con incentivos municipales y acciones que continúen mejorando los espacios públicos.

En concreto, se plantea el acceso a los siguientes programas contemplados en el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020:

- ❖ Área de Rehabilitación Integral. Se solicitará a la Consejería de Fomento y Vivienda la delimitación del Conjunto Histórico de Fuentes de Andalucía como Área de Rehabilitación Integral, al objeto de mejorar la preservación de este espacio de gran valor arquitectónico, contribuir a evitar su despoblación y abandono y mejorar las condiciones de vida de la población.
- ❖ Regeneración del espacio público. El Ayuntamiento presentará los oportunos proyectos de acondicionamiento para uso público y restauración paisajística de los diferentes espacios públicos repartidos por el término municipal, a fin de transformarlos en grandes espacios urbanos para el disfrute de vecinos y visitantes, que ayudaría también a favorecer la actividad económica.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

- ❖ Rehabilitación de edificios públicos. El Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía presentará a la oportuna convocatoria que, en su caso, se realice de este programa, destinado al desarrollo de actuaciones de rehabilitación y reactivación de edificios de destacado interés patrimonial para su puesta en uso como equipamiento público, el proyecto de rehabilitación y puesta en valor como espacio cultural de la antiguo Castillo del Hierro, en pleno centro urbano de la ciudad, inmueble que goza del máximo nivel de protección patrimonial por su valor histórico y arquitectónico
- ❖ Programa de Rehabilitación Autonómico de Viviendas. El Ayuntamiento solicitará la declaración como municipio de rehabilitación autonómica en la oportuna convocatoria que realice la Consejería de Fomento y Vivienda, priorizando aquellos inmuebles que, reuniendo los requisitos establecidos, se ubiquen en el Conjunto Histórico. Teniendo un balance muy positivo en anteriores planes, tanto por la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas en las que se ha actuado, como por la movilización de recursos públicos y privados que activan a las pequeñas empresas locales de la construcción
- ❖ Programa de Adecuación Funcional Básica de Viviendas. Dirigido a mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad.
- ❖ Programa de Rehabilitación Energética del Parque Público residencial. Dirigido a mejorar la eficiencia energética de edificios de viviendas de titularidad de las Administraciones Públicas de Andalucía. El Ayuntamiento, a través de su Oficina Técnica Municipal, realizará una auditoría energética de las viviendas en alquiler de su propiedad.

A estos programas autonómicos se sumarán las líneas de ayuda financiadas íntegramente por el Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía:

- ❖ Ayuda Municipal a la Rehabilitación de Vivienda. Su finalidad es contribuir a mejorar las condiciones de habitabilidad del parque residencial, especialmente del Conjunto Histórico, propiciando un incremento de la actividad y el empleo en las pequeñas empresas locales vinculadas al sector de la construcción.

### REHABILITACIÓN VIVIENDAS:

- Consignación en presupuestos Ayto de una partida anual para actuaciones de rehabilitación de viviendas en torno a 30.000 €.
  - Máximo 4.000/5.000 € por solicitante, hasta agotar partida.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

- Requisitos y condiciones similares a los establecidos en los Programas de Rehabilitación Autonómica de la Junta de Andalucía.

❖ Ayuda Municipal a la adecuación funcional básica de la vivienda. La finalidad es ayudar a sufragar el coste de las obras y, en su caso, de la asistencia técnica necesaria, para la adaptación o adecuación funcional y/o mejora de seguridad de elementos de la vivienda habitual de personas mayores o personas con discapacidad y movilidad reducida.

Además, el Ayuntamiento, con recursos propios y recabando la colaboración de otras entidades, plantea una serie de actuaciones que, junto a las de carácter estrictamente residencial, contribuirán a mejorar la calidad de vida del Conjunto Histórico, tales como:

- ❖ Elaboración de una guía arquitectónica de espacios y edificios singulares.
- ❖ Proseguir con el arreglo y recuperación de empedrados tradicionales y espacios públicos, así como con la remodelación de las antiguas travesías con el adoquinado de la calzada y la ampliación de espacios peatonales.
- ❖ Programa de disminución progresiva de la contaminación visual.
- ❖ Proseguir con los trabajos de investigación, rehabilitación y puesta en valor de los restos arqueológicos dentro del municipio.

Igualmente, se asumirán otras acciones de fomento y mejora de la rehabilitación como las siguientes:

- ❖ Servicio de asesoramiento a la ciudadanía en materia de ahorro y eficiencia energética. Se potenciará la concienciación y el asesoramiento para mejorar la eficiencia energética de las viviendas y aprovechar los recursos e incentivos existentes.
- ❖ Fomento de la cultura de la rehabilitación y la conservación. A través de la promoción de acciones de formación, información y sensibilización, con el objetivo de concienciar a la ciudadanía de la necesidad de preservar la identidad y estética de nuestro patrimonio arquitectónico.



Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
 TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

3.3. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DEL PLAN.

3.3.1. CUADRO RESUMEN DE INGRESOS Y GASTOS VINCULADOS AL PMVS.

		ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO		
		2018	2019	2020
INGRESOS	I.1.	19.565,84 €	39.139,68 €	39.139,70 €
	APORTACIONES A LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN DE LOS PROPIETARIOS ADSCRITOS AL SECTOR SU-R-2			
	I.2.	98.000,00 €	161.280,00 €	161.280,00 €
	APORTACIONES DE LOS ADQUIRIENTES DE LAS 28 VIVIENDAS SITA EN EL SECTOR SU-R-2			
	I.3.	74.000,00 €	77.000,00 €	77.000,00 €
	INGRESOS PROVENIENTES DE LA VENTA DE PARCELIAS EN EL SECTOR SU-R-2			
	I.4.	5.156,67 €	3.000,00 €	
	INGRESOS PROVENIENTES DEL COBRO PENDIENTE DE LA VENTA DE PARCELIAS EN EL SECTOR SU-R-2			
	I.5.	72.000,00 €	66.000,00 €	66.000,00 €
	INGRESOS PROVENIENTES DE LA VENTA DE PARCELIAS EN EL SECTOR SU-R-3			
I.6.	16.750,36 €	19.542,09 €	19.542,09 €	
INGRESOS PROVENIENTES DEL COBRO PENDIENTE DE LA VENTA DE PARCELIAS EN EL SECTOR SU-R-3				
I.7.	61.200,00 €	85.500,00 €	61.200,00 €	
INGRESOS PROVENIENTES DE LA VENTA DE PARCELIAS EN LA ZONA COMERCIAL EN EL SECTOR SU R 2				
I.8.	68.000,00 €	102.000,00 €	102.000,00 €	
INGRESOS PROVENIENTES DE LA VENTA DE PARCELIAS EN LA UE-17 "FUENTE LA REINA"				
I.9.	3.957,41 €			
BOONO DEL CONSORCIO DE AGUAS PARA ATENCIÓN DE SUMINISTROS				
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>		<b>371.634,28 €</b>	<b>498.561,77 €</b>	<b>474.161,79 €</b>
GASTOS	G.1.	-125.537,50 €	-225.967,50 €	-150.645,00 €
	COSTES DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SU-R-2			
	G.2.	-75.550,80 €	-75.550,80 €	
	COSTE DE URBANIZACIÓN DE LA UE-17 "FUENTE LA REINA"			
	G.3.	-6.000,00 €	-6.000,00 €	-6.000,00 €
	PLAN LOCAL DE LUCHA CONTRA LA EXCLUSIÓN SOCIAL: ADAPTACIÓN FUNCIONAL DE VIVIENDAS			
	G.4.	-6.000,00 €	-6.000,00 €	-6.000,00 €
PROGRAMA DE ATENCIÓN SOCIAL PARA LA VIVIENDA: ALQUILER SOCIAL				
G.5.	-10.956,83 €	-10.000,00 €	-10.000,00 €	
PROGRAMA DE AYUDAS SOCIALES: ATENCIÓN DE SUMINISTROS BÁSICOS				
G.6.	-30.000,00 €	-30.000,00 €	-30.000,00 €	
PROGRAMA ANUAL DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDA				
<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>-254.045,13 €</b>	<b>-353.518,30 €</b>	<b>-202.645,00 €</b>
<b>BALANCE NETO DE LAS ACTUACIONES</b>		<b>117.589,15 €</b>	<b>145.043,47 €</b>	<b>271.516,79 €</b>
				<b>534.149,41 €</b>



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

### 3.3.2. PREVISIÓN DE INGRESOS VINCULADOS AL PMVS.

#### **I.1.- APORTACIONES A LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN DE LOS PROPIETARIOS ADSCRITOS AL SECTOR SU-R-2.**

Según establece en el Proyecto de Reparcelación del Sector SU-R-2, los excesos de aprovechamiento del mismo han sido adjudicados a los propietarios del suelo de sistemas generales (Parque Oeste), del área de reparto AR-1, materializándose de esta forma el aprovechamiento subjetivo al que tienen derecho. Concretamente, las adjudicadas son 14 parcelas, de la número 17 a la 30, correspondiéndole a cada una el abono de 6.989,23 € en concepto de gastos de urbanización, completando un total de 97.849,22 €. Con estos propietarios se pretende acordar el siguiente calendario de ingresos:

A 1 de septiembre de 2.018, ingreso del 20% = 19.569,84 €

A 1 de mayo de 2.019, ingreso del 40% = 39.139,68 €

A 1 de febrero de 2.020, ingreso del resto = 39.139,70 €

#### **I.2.- APORTACIONES DE LOS ADQUIRIENTES DE LAS 28 VIVIENDAS SITA EN EL SECTOR SU-R-2.**

Estableciendo como fecha de inicio de la promoción el 1 de septiembre de 2.018, en esta fecha se realizará la entrega de la entrada de 3.500 €/vivienda y a partir de esa fecha y hasta el 1 de febrero de 2.020 el pago de las 18 mensualidades de 640 €/vivienda. Esta distribución nos da el siguiente perfil de ingresos:

A 1 de septiembre de 2.018 = 3.500 €/vivienda x 28 viviendas = 98.000 €

A 1 de mayo de 2.019 = 9 meses x 640 €/viv x 28 viv = 161.280 €

A 1 de febrero de 2.020 = 9 meses x 640 €/viv x 28 viv = 161.280 €

#### **I.3.- INGRESOS PROVENIENTES DE LA VENTA DE PARCELAS EN EL SECTOR SU-R-2.**

El Ayuntamiento, como propietario de suelo en el sector SU-R-2, tiene previsto el ingreso de venta de parcelas. Se prevé la venta de un total de 4 parcelas residenciales en este Sector, concretamente en RPPU-2 durante el año 2.018. El precio de venta de estas parcelas se fija en 17.000 €/parcela, fijándose un primer pago de 6.000 € a 1 de septiembre de 2.018 y dos pagos posteriores de 5500 € cada uno el 1 de junio de 2.019 y el 1 de junio de 2.020. De este calendario de pago, resultan las siguientes cantidades:

A 1 de septiembre de 2018= (6.000 €/parcela x 4 parcelas)= 24.000 €

A 1 de junio de 2019= (5.500 €/parcela x 4 parcelas)= 22.000 €

A 1 de junio de 2020= (5.500 €/parcela x 4 parcelas)= 22.000 €

#### **I.4.- INGRESOS PROVENIENTES DEL COBRO PENDIENTE DE LA VENTA DE PARCELAS EN EL SECTOR SU-R-2.**

Cobro de cantidades pendientes, correspondientes a venta de parcelas realizadas en el sector SU-R-2 en RPPU-2, por un importe de 8.156,67 €, con un calendario de cobros de 5.156,67 € en 2.018 y de 3.000 € en 2.019.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.F.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

### **I.5.- INGRESOS PROVENIENTES DE LA VENTA DE PARCELAS EN EL SECTOR SU-R-3.**

El Ayuntamiento, como propietario de suelo en el sector SU-R-3, tiene previsto el ingreso de venta de parcelas. Se prevé la venta de un total de 12 parcelas residenciales en este Sector, durante el año 2.018. El precio de venta de estas parcelas se fija en 17.000 €/parcela, fijándose un primer pago de 6.000 € a 1 de septiembre de 2.018 y dos pagos posteriores de 5500 € cada uno, el 1 de junio de 2.019 y el 1 de junio de 2.020. De este calendario de pago, resultan las siguientes cantidades:

A 1 de septiembre de 2018= (6.000 €/parcela x 12 parcelas)= 72.000 €

A 1 de junio de 2019= (5.500 €/parcela x 12 parcelas)= 66.000 €

A 1 de junio de 2020= (5.500 €/parcela x 12 parcelas)= 66.000 €

### **I.6.- INGRESOS PROVENIENTES DEL COBRO PENDIENTE DE LA VENTA DE PARCELAS EN EL SECTOR SU-R-3.**

Cobro de cantidades pendientes, correspondientes a venta de parcelas realizadas en el sector SU-R-3, por un importe de 55.834,54 €, con un calendario de cobros del 30%, 35% y 35% en 2.018, 2.019 y 2.020 respectivamente, esto es:

En 2.018= 55.834,54 € x 0,3= 16.750,36 €

En 2.019= 55.834,54 € x 0,35= 19.542,09 €

En 2.020= 55.834,54 € x 0,35= 19.542,09 €

### **I.7.- INGRESOS PROVENIENTES DE LA VENTA DE PARCELAS EN LA ZONA COMERCIAL EN EL SECTOR SU-R-2.**

Se prevé la venta de dos parcelas comerciales propiedad del Ayuntamiento del sector SU-R-2, por un importe total de 214.000 €, distribuido en 30%, 40% y 30% en 2.018, 2.019 y 2.020 respectivamente. Quedaría esta distribución como sigue:

En 2.018= 55.834,54 € x 0,3= 16.750,36 €

En 2.019= 55.834,54 € x 0,35= 19.542,09 €

En 2.020= 55.834,54 € x 0,35= 19.542,09 €

### **I.8.- INGRESOS PROVENIENTES DE LA VENTA DE PARCELAS EN LA UE-17 "FUENTE LA REINA".**

El Ayuntamiento es propietario de 16 parcelas sito en la Unidad de Ejecución UE-17, "Fuente La Reina", del PGOU de Fuentes de Andalucía. El precio de venta de estas parcelas se fija en 17.000€/parcela. Se estima la venta de 4 parcelas en 2.018, 6 parcelas en 2.019 y 6 parcelas en 2.020. El calendario de cobro sería el siguiente:

En 2.018= (17.000 €/parcela x 4 parcelas)= 68.000 €

En 2.019= (17.000 €/parcela x 6 parcelas)= 102.000 €

En 2.020= (17.000 €/parcela x 6 parcelas)= 102.000 €

### **I.8.- BONO DEL CONSORCIO DE AGUAS PARA ATENCIÓN DE SUMINISTROS.**

La Presidencia del Consorcio de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas "Plan de Écija" aprobó en su Resolución N° 2.017-0031, la concesión al Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía un Bono Social Extraordinario para la atención de suministros por un importe de 3957,41 € para 2.018.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.F.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

### 3.3.2. PREVISIÓN DE GASTOS VINCULADOS AL PMVS.

#### **G.1.- COSTES DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SU-R-2**

El coste total de las obras pendientes en el sector SU-R-2 alcanza la cantidad de 502.150 €. Se prevé la ejecución escalonada de las obras de tal forma que se haga viable el gasto a medida que se van produciendo los ingresos. De tal forma, se plantea la ejecución de un 25% de urbanización a partir de septiembre de 2.018, un 45% a partir de mayo de 2.019 y el 30% restante en febrero de 2.020.

CUADRO DE GASTOS PREVISTOS				
	1 SEP. 2.018	1 MAYO. 2.019	1 FEB. 2.020	SUMA
%	25	45	30	100
TOTAL	125.537,50 €	225.967,50 €	150.645 €	502.150 €

#### **G.2.- COSTE DE URBANIZACIÓN DE LA UE-17 "FUENTE LA REINA".**

Según el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-17 del PGOU de Fuentes de Andalucía aprobado el 9 de mayo de 2012 por Decreto de Alcaldía nº 66/2012 se estiman los costes de urbanización que concurren en esta unidad de ejecución. Se determina a su vez el detalle de la distribución de las cargas urbanísticas entre las diferentes parcelas resultantes y la adjudicación definitiva a los propietarios. El coste total de las parcelas que le corresponden al Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía asciende a un total de 151.101,6 €. Se plantea la ejecución de un 50% de urbanización en 2.018, 75.550,8 €, y el 50% restante en 2.019, 75.550,8 €.

#### **G.3.- PLAN LOCAL DE LUCHA CONTRA LA EXCLUSIÓN SOCIAL: ADAPTACIÓN FUNCIONAL DE VIVIENDAS.**

De los Presupuestos Municipales se detrae una partida presupuestaria para la adaptación funcional de viviendas en 2018 de 6.000 €. Se estima que en 2.019 y 2.020 se presupueste igualmente 6.000 €.

#### **G.4.- PROGRAMA DE ATENCIÓN SOCIAL PARA LA VIVIENDA: ALQUILER SOCIAL.**

De los Presupuestos Municipales se detrae una partida presupuestaria para alquiler social en 2018 de 6.000 €. Se estima que en 2.019 y 2.020 se presupueste igualmente 6.000 €.

#### **G.5.- PROGRAMA DE AYUDAS SOCIALES: ATENCIÓN DE SUMINISTROS BÁSICOS.**

De los Presupuestos Municipales se detrae una partida presupuestaria para la atención de suministros básicos, luz y agua, en 2018 de 10.956,83 €. En dicha partida se recoge el Bono del Consorcio de Aguas para la atención de suministros básicos. Se estima que en 2.019 y 2.020 se presupueste 10.000 € respectivamente.

#### **G.6.- PROGRAMA ANUAL DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDA.**

De los Presupuestos Municipales se detrae una partida presupuestaria destinada a la Rehabilitación de Viviendas en 2.018 por un importe de 30.000 €. Se estima que en 2019 y 2.020 se presupueste igualmente 30.000 €/año.



---

### **3.4. GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS**

---

El tiempo de vigencia del Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2018-2020 de Fuentes de Andalucía, y durante el cual se ejecutará, es de tres años, correspondientes a los ejercicios de 2018 a 2020, si bien, teniendo en cuenta el constante movimiento del mercado de la vivienda, la incidencia de los posibles cambios en la normativa general y las políticas de planeamiento de vivienda de las administraciones estatales y autonómica, a los dos años el Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía realizará una evaluación del desarrollo de este Plan Municipal a fin de certificar el grado de cumplimiento y, en su caso, ajustarlo a las nuevas circunstancias, demandas y oportunidades.

Para dicha evaluación, se redactará un informe en el que se hará constar detalladamente del momento en el que se encuentran las actuaciones propuestas, y las previsiones para el bienio siguiente, al tiempo que podrán incluirse nuevas acciones para mejorar la eficacia del Plan Municipal de Vivienda y Suelo y/o ampliar los objetivos iniciales.

Al término de la vigencia del Plan se realizará una evaluación final que servirá de base para la planificación de las futuras políticas municipales de vivienda.

Dicho seguimiento y evaluación correrá a cargo de una comisión presidida por el alcalde e integrada por:

- ❖ El concejal con competencias delegadas en materia de Urbanismo y Vivienda.
- ❖ El/la Coordinador/a del Área de Servicios Territoriales, área competente en materia de Urbanismo y Vivienda.
- ❖ El/la Coordinador/a del Área de Servicios Sociales, área competente en materia de Igualdad y Bienestar Social.
- ❖ El/la Coordinador/a del Área de Desarrollo Local.

---

### **3.5. INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA**

---

Se procederá a facilitar información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda, que se centralizarán en una futura Oficina de Intermediación Municipal, la cual tendrá las siguientes funciones:

- ❖ Facilitar al ciudadano la información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas en materia de vivienda de la administración local, autonómica u otras administraciones con competencia en materia de vivienda. Dispondrá además de un Tablón de



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

Noticias y un Buzón del Ciudadano, para recoger sus sugerencias, observaciones y/o propuestas.

- ❖ Asesoramiento e intermediación gratuita entre los propietarios y los demandantes de vivienda de cara a fomentar el alquiler social.
- ❖ Prevención y asistencia personalizada, integral y gratuita a personas o familias a las que la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, les sitúa en riesgo de exclusión residencial y social.
- ❖ Información a la ciudadanía que favorezca las labores de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, facilitando el también asesoramiento técnico y legal en la materia. Se prestará servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas, para evitar la pérdida de sus condiciones de seguridad y habitabilidad.
- ❖ Se dará información personalizada a cada sector que lo demande, tanto los sectores profesionales, como promotores, constructores y/o técnicos, así como los propios demandantes de viviendas.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

### 4. ANEXOS.

Anexo 1: Plan de participación ciudadana.

Anexo 2: Análisis demográfico municipal.

Anexo 3: Reglamento del RMDVP de fuentes de Andalucía.

Anexo 4: Cuadro de síntesis y resumen de actuaciones.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

---

### **ANEXO 1: PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

---

#### **1.- INTRODUCCIÓN**

Los vecinos y vecinas de cualquier municipio deberían de dejar de ser mero público e implicarse en la elaboración y desarrollo de las actuaciones que en su población les afecten. Pasar de ser espectadores pasivos a actores activos que ejercen su derecho a ser pueblo soberano.

Para ello, el Gobierno Municipal tiene la voluntad de crear y consolidar un sistema de participación que facilite la relación entre la administración local y el ciudadano, orientada en la confianza y la convivencia, basada en el diálogo y el respeto a la diferencia de opiniones, que permita la aportación de visiones y sugerencias de la ciudadanía y favorezcan su implicación en la construcción de un futuro mejorable y posible.

Para lograr dicho objetivo se elaborará un Plan de Participación Ciudadana, donde se recogerán:

- ❖ Los instrumentos y herramientas, de carácter organizativo e interno, necesarios para poner la organización del Ayuntamiento al servicio de los derechos ciudadanos de Fuentes de Andalucía.
- ❖ Las estrategias del Gobierno Municipal en este ámbito, especificando el qué, cómo y quién participa, y buscando la implicación de TODOS en su diseño, desarrollo y evaluación.

#### **2.- CARTA DE DERECHOS CIUDADANOS**

##### **2.1.- CONCEPTO**

Por Carta de Derechos Ciudadanos se entiende el conjunto de los diferentes instrumentos, ya sean de carácter jurídico, de proyecto, de programa o plan de actuación, dirigidos a favorecer el ejercicio de los derechos de los ciudadanos en la participación sobre actuaciones a tomar en el municipio. Esta Carta de Derechos Ciudadanos formaría parte del Plan de Participación Ciudadana.

##### **2.2.- CONTENIDO**

- ❖ Reglamento de participación ciudadana:

El Reglamento habilitará los canales más adecuados para el mejor ejercicio de los derechos de los ciudadanos. En este Reglamento se deberá recoger o compilarse esos derechos ya existentes.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

- ❖ Plan de información y comunicación:
  - Asesoramiento, orientación (Oficina Atención Ciudadana, Oficina Municipal de Información al Consumidor, Centro de Información Juvenil...).
  - Página web.
  - Atención personal y telefónica.
  - Medios de comunicación locales: prensa, radio, TV, boletines...
  - Información vía sms.
  - Tablones de anuncios, etc.
- ❖ Plan de promoción del asociacionismo:
  - Líneas de apoyo: económico, infraestructural, asesoramiento...
  - Intervención y colaboración en la organización municipal y en la elaboración de políticas públicas.
  - La declaración de interés ciudadano.
- ❖ Plan de usos de los equipamientos municipales:
  - Regulación de usos de los equipamientos.
  - Cesión de locales para reuniones y/o para actividades.
  - Gestión compartida de equipamientos sociales, culturales, deportivos...
- ❖ Plan para la mejora de la convivencia y del civismo:
  - Mediación comunitaria y/o intercultural.
  - Programas específicos en centros educativos y asociaciones.
- ❖ Sistemas de defensa de los derechos ciudadanos
  - Información.
  - Orientación.
  - Asesoramiento.
  - Protección.
  - Garantías.
  - Medios de defensa.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

Para el correcto funcionamiento de estos aspectos que forman la Carta, se deberá conseguir la mayor participación posible, así como, recoger actuaciones tanto de la organización municipal como de la ciudadanía y sus asociaciones.

En cualquier caso se ha de hacer mención al compromiso municipal de realizar esos planes o proyectos:

- ❖ Plan de fomento de las asociaciones, a fin de reforzar el conjunto de asociaciones del municipio, como impulsar el desarrollo de iniciativas de intereses generales e individuales.
- ❖ Plan de actuación para facilitar y mejorar los sistemas de información, comunicación y consulta en el ámbito de sus competencias.

El Reglamento de participación ciudadana revela el compromiso del Ayuntamiento ante los ciudadanos y ciudadanas para fomentar la participación democrática y la transparencia en los asuntos públicos locales.

### 3.- ÓRGANOS DE PARTICIPACIÓN

Todos los órganos de participación, tendrán un carácter consultivo, de formulación de propuestas y sugerencias, de acuerdo con la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Las asociaciones como órganos de participación canalizarán las iniciativas e inquietudes ciudadanas en temas concretos como, por ejemplo, la educación, la cultura, el deporte, el medio ambiente, la juventud, género o mujer, las personas mayores, las personas con discapacidad, la cooperación y la solidaridad y otros similares. Las asociaciones son unas de las principales vías de participación ciudadana de los vecinos en las decisiones, las cuales sin sustituir en las funciones del gobierno municipal, sino evaluándolas o apoyándolas.

El proceso participativo contempla los siguientes hitos:

- ❖ Información, mediante la cual se trata de divulgar a la ciudadanía afectada la actuación o programa sobre el cual se pretende la participación.
- ❖ Presentación de iniciativas, en la que se presentan propuestas, ya sea de forma individual o colectiva.
- ❖ Debate ciudadano, mediante el cual y empleando los procesos adecuados se promueve el análisis, debate y propuestas de la ciudadanía.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

- ❖ Resolución, por la cual se traslada a las personas participantes y al conjunto de la ciudadanía el resultado del proceso.

Las asociaciones, creadas al amparo de lo previsto en el art. 72 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local para la defensa de los intereses generales o sectoriales de los vecinos, pueden:

- ❖ Intervenir, como interesado, en la previa tramitación administrativa de algún punto del orden del día, en las sesiones del Pleno.
- ❖ Y, previa solicitud al Alcalde antes de comenzar la sesión, y con su autorización y a través de un único representante, podrán exponer su parecer sobre dicho punto durante el tiempo que señale el Alcalde, con anterioridad a la lectura, debate y votación de la propuesta incluida en el orden del día

#### 4.- MEDIDAS DE IMPULSO Y ACTIVACIÓN DEL CONJUNTO DE ASOCIACIONES

- ❖ Para promover la participación ciudadana, se buscará un acuerdo cívico con las asociaciones del municipio, a fin de que su desarrollo sea un proceso, entre ayuntamiento y vecinos, de aprendizaje conjunto y responsabilidad compartida.
- ❖ Agenda de trabajo, con participación de las diferentes concejalías implicadas, que permita el debate regular sobre las actuaciones para el municipio, fomentando la transversalidad y la coordinación.
- ❖ Promover procesos y espacios puntuales que faciliten la deliberación ciudadana de forma ágil, sobre temas de interés colectivo.
- ❖ Definir claramente, en los procesos de participación ciudadana, las reglas y límites para generar y permitir la evaluación de su eficacia. Regular las normas claras y sencillas, elaboradas con la implicación de los diferentes actores políticos y sociales, definiendo sus ámbitos y sus límites.
- ❖ Dotar adecuadamente la estructura técnica y presupuestaria de los proyectos y programas destinados a promover la participación ciudadana.
- ❖ Promover la participación de las personas usuarias de los servicios públicos municipales, para mejorar su prestación y redefinir su diseño si fuere necesario.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

- ❖ Programar las actividades en los equipamientos y servicios, respondiendo no sólo a las demandas puntuales, sino también a proyectos y objetivos previamente diseñados, con participación de los agentes interesados.
- ❖ Impartir Cursos de Formación:
  - Curso de Dinamización de las Asociaciones, desde un punto de vista de la participación.
  - Curso de Gestión de las Asociaciones.
  - Cursos de formación para el personal técnico de todas las áreas municipales y todos los concejales.
- ❖ Creación de un Teléfono de Participación Ciudadana, que funcionaría de forma coordinada con las distintas Concejalías como medio eficaz de canalización de las peticiones, propuestas, quejas y reclamaciones de los ciudadanos, ya sea de forma individual o colectiva (asociaciones).

### 5.- PRESUPUESTOS PARTICIPATIVOS

Los Presupuestos Participativos son una herramienta de participación y gestión del municipio, mediante la cual los ciudadanos pueden proponer y decidir sobre el destino de parte de los recursos municipales.

El Presupuesto Participativo tiene como fin establecer las principales demandas y preocupaciones de los vecinos en materia de inversiones públicas e incluirlas, en la medida de las posibilidades, en el presupuesto anual del municipio, priorizando las más importantes y realizando un seguimiento de los compromisos alcanzados.

Con ello se conseguirá afianzar la idea de una ciudadanía activa, haciendo participe al vecino de la marcha de la ciudad. Entender, en definitiva, la gestión pública como algo que tiene que ver con nuestras vidas, y que podemos no sólo participar, sino incluso decidir sobre estos asuntos públicos.

Además, existirían una serie de ventajas que acompañarían el desarrollo del proceso:

- ❖ Mayor transparencia y eficiencia en la gestión municipal, al compartir entre todos el debate acerca de cómo se van a gastar nuestros impuestos.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

- ❖ Mejora de la comunicación entre el personal de la Administración y los ciudadanos, generando espacios de interlocución entre políticos, vecinos, colectivos y técnicos, de una forma activa, dinámica y real.
- ❖ Fomenta la reflexión activa y la solidaridad por cuanto todos los vecinos y vecinas tienen la oportunidad de conocer y dialogar sobre los problemas y demandas del resto.

### 6.- PRIMERAS CONCLUSIONES...

El Ayuntamiento promoverá la elaboración de una Carta Ciudadana que ayude a clarificar, difundir y utilizar los medios adecuados para el mejor ejercicio de los derechos ciudadanos de información, consulta, asociación, reunión y participación.

El Ayuntamiento promoverá la elaboración de un Plan de Participación para mejorar la organización municipal, y hacerla más permeable a las iniciativas ciudadanas y favorecer la estructuración y consolidación del tejido asociativo, así como el interés por la ciudadanía al intervenir en la mejora de su ciudad.

El Ayuntamiento promoverá la elaboración de un Plan para el Fomento del Asociacionismo a fin de facilitar instrumentos que mejoren la estructura y la actividad de las asociaciones del pueblo.

El Ayuntamiento elaborará un Plan de Comunicación para regular el funcionamiento de los medios de comunicación locales de titularidad municipal y su coordinación para garantizar una mejor información ciudadana.

El Ayuntamiento promoverá la elaboración de un Plan de usos de los equipamientos cívicos, sociales, culturales y deportivos para facilitar el mejor ejercicio de los derechos de reunión, asociación y participación.



---

## ANEXO 2: ANÁLISIS DEMOGRÁFICO MUNICIPAL

---

Para analizar la proyección demográfica de Fuentes de Andalucía, se emplea el "método de componentes". Se establece una fórmula llamada "ecuación general de población". En ella, la población para un periodo determinado puede expresarse en función de una serie de parámetros sobre cuatro determinantes básicos: nacimientos, defunciones, inmigraciones y emigraciones de la siguiente manera:

$$P_{t+n} = (P_t) + (N_{t,t+n}) - (D_{t,t+n}) + (I_{t,t+n}) - (E_{t,t+n})$$

- ❖  $P_t$  es la población en el año  $t$ .
- ❖  $P_{t+n}$  es la población  $P$  en el año  $t+n$ .
- ❖  $N_{t,t+n}$  son los nacimientos que se han producido entre los años  $t$  y  $t+n$ .
- ❖  $D_{t,t+n}$  son las defunciones que se han producido entre los años  $t$  y  $t+n$ .
- ❖  $I_{t,t+n}$  son los inmigrantes que han llegado entre los años  $t$  y  $t+n$ .
- ❖  $E_{t,t+n}$  son los emigrantes que se han marchado entre los años  $t$  y  $t+n$ .

El objetivo será analizar los distintos componentes demográficos, anteriormente enunciados, para poder plantear las hipótesis a asumir en la proyección final. Ello implica un estudio histórico retrospectivo sobre cómo ha evolucionado el factor de interés. La proyección de cada uno de los fenómenos presenta dificultades específicas y su importancia es variable en función del objetivo de la proyección y de la propia evolución del fenómeno. La fecundidad ha sido hasta ahora el fenómeno más importante y el que más problemas ha planteado para su proyección, dada su alta variabilidad. Sin embargo, en la actualidad, las migraciones comienzan a representar una seria dificultad, debido a la alta movilidad y a los problemas que presentan las fuentes estadísticas que las recogen. Por todo ello, se entiende que este tipo de estudios nos sirven de modo representativo de la evolución poblacional del municipio, pero no es algo preciso ni seguro durante los periodos estudiados.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

Los resultados obtenidos por el "método de componentes" son los siguientes:

	PERIODOS			
	2016/2019	2020/2024	2025/2029	2030/2035
Natalidad	3,76 %	4,76 %	4,84 %	5,91 %
Mortalidad	4,37 %	5,54 %	5,63 %	6,88 %
Inmigración	5,21 %	6,61 %	6,71 %	8,20 %
Emigración	5,83 %	7,39 %	7,51 %	9,17 %
Crecimiento Total	-1,23 %	-1,56 %	-1,59 %	-1,94 %

Proyección de crecimiento para el año 2035 (Fuente IECA)

	2016	2020	2025	2030	2035
Población	7.166	7.080	6.970	6.860	6.750

Proyección de población para el año 2035 (Fuentes IECA)

Partiendo de los censos recogidos desde el año 2000 por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) y de su evolución, se establecen los criterios a partir de los cuales se intentará explicar el comportamiento de las distintas tasas. Los criterios que se consideran son los siguientes:

❖ Tasa de Natalidad.

Fuentes de Andalucía identificándose con la tendencia que se establece en España, experimentaría una estabilización y ligera recuperación de los indicadores de natalidad, tras un periodo de fuerte descenso de la fecundidad en los países de Europa en el último cuarto de siglo XX.

❖ Tasa de mortalidad.

Las mejoras en la esperanza de vida que se vinieron apreciando en España desde el principio del siglo XX se debían fundamentalmente a la reducción de la mortalidad infantil, las ganancias más recientes reflejan sobre todo la disminución de las tasas de mortalidad en las edades más elevadas. Tendencias dependientes del aumento de esperanza de vida.

Extrapolando esa tendencia a Fuentes de Andalucía, se aprecia una estabilidad de la tasa que hace uniforme los valores a tener en cuenta sobre mortalidad en el municipio.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

### ❖ Tasa de migración.

Contemplando los datos suministrados por el IECA, y los cálculos resultantes, Fuentes de Andalucía se caracteriza por poseer un saldo migratorio negativo, cuyo ritmo desfavorece el crecimiento total de la población.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

---

### ***ANEXO 3: REGLAMENTO DEL RMDVP DE FUENTES DE ANDALUCÍA***

---

En un principio, la ya derogada Orden de 1 de julio de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio impulsa la creación de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Derogada por el Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulator de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La aprobación de la ordenanza reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas se acordó por el Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía con carácter inicial en sesión plenaria, celebrada el día 4 de diciembre de 2009, se entiende definitivamente aprobado el acuerdo y procede su publicación en el BOP en cumplimiento de lo regulado en el artículo 70.2 y 65.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Se acompaña como anexo a este Plan Municipal de Vivienda y Suelo las ordenanzas reguladoras de dicho Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas.



ORDENANZA MUNICIPAL POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS BASES DE CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE FUENTES DE ANDALUCÍA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Estatuto de Autonomía para Andalucía dispone en su artículo 25 que «para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de la vivienda. La ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten». Asimismo, la regla 22 del párrafo 1 del artículo 37 identifica como uno de los principios rectores de las políticas públicas «promover el acceso de los colectivos necesitados a viviendas protegidas».

La Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, establece que la selección de las personas destinatarias de Viviendas Protegidas se realizará respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, de acuerdo con las normas de desarrollo de la citada Ley.

El Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba la Ordenanza de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma Andaluza, en desarrollo de la anterior Ley, optó por la selección a través de sorteo entre los solicitantes de cada promoción de viviendas protegidas, si bien, en el apartado 7 de su artículo 13, estableció que «el correspondiente plan de vivienda, respetando los principios establecidos en el artículo 12 (publicidad, igualdad y concurrencia), podrá establecer otros procedimientos de selección distintos del previsto en los apartados anteriores» (que era mediante sorteo).

El Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, en su artículo 3 preceptúa que para ser destinatario de una vivienda protegida y poder acogerse a la financiación y ayudas en aquel recogidas, a partir del 26 de diciembre de 2009, tendrá que estar inscrito en un registro público de demandantes, creado y gestionado conforme dispongan las Comunidades Autónomas.

En nuestra Comunidad Autónoma, el artículo 23 de la Orden de 7 de julio de 2009, (BOJA 5 de agosto), por la que se publica el Texto Integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por Decreto 395/2008, de 24 de junio, con las modificaciones introducidas por el Decreto 266/2009, de 9 de julio, establece que la selección de las personas destinatarias de alojamientos y viviendas protegidas, se realizará mediante los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, adjudicándose las viviendas entre aquellos demandantes inscritos que cumplan los requisitos establecidos para el acceso al programa de que se trate y los cupos que en su caso se hubieran establecido; debiendo obligatoriamente, por tanto, los interesados estar inscritos en dichos Registros, a partir del 26 de diciembre de 2009, para ser beneficiarios de una vivienda protegida.

Con el fin de regular el ámbito, contenido, estructura y procedimiento de selección de los destinatarios de viviendas protegidas, a través de dichos Registros Públicos Municipales, la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio ha emitido la Orden de 1 de julio de 2009, publicada en BOJA el 16 de julio. Esta norma tiene por objeto homogeneizar el procedimiento de selección de las personas adjudicatarias de viviendas protegidas de todos los registros municipales de demandantes que se constituyan en Andalucía, dejando libertad a cada municipio para que elabore y apruebe las bases de funcionamiento de su registro, si bien esas bases deberán ajustarse al contenido de la mencionada Orden, por lo que la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Consejería debe informar de la adecuación de las mismas a la repetida Orden.

Por tanto, esta norma es la que marcará las pautas a seguir para la puesta en marcha de este Registro.

El Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía consciente de la necesidad de los ciudadanos al acceso a una vivienda, y con el fin de responder a las determinaciones de la Orden de 1 de julio de 2009, por la que se regula la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, procede a la creación y regulación del funcionamiento del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas.

La presente Ordenanza tiene su fundamento en el artículo 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), el cual atribuye a los Ayuntamientos la potestad reglamentaria, es decir, capacidad para desarrollar, dentro de la esfera de sus competencias, lo dispuesto en las normas estatales o autonómicas. Como consecuencia de esta potestad, los Ayuntamientos pueden dictar disposiciones de carácter general y de rango inferior a la Ley, sin que en ningún caso, estas disposiciones puedan contener preceptos opuestos a las Leyes. A ello ha de añadirse que de conformidad con lo establecido en el artículo 25.2.d) de la LBRL, los Municipios en todo caso, ejercerán competencias en materia de gestión y promoción de viviendas en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas y que el artículo 92.2 b) del Estatuto de Autonomía para Andalucía establece como competencia propia de los Ayuntamientos «la planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda de protección oficial».

Por tanto, corresponde al Pleno del Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía el ejercicio de la potestad reglamentaria en este sentido, debiendo tramitarse mediante el procedimiento establecido en el artículo 49 LBRL, que incluye aprobación inicial, trámite de información pública, resolución de alegaciones y aprobación definitiva.

En cuanto a las competencias de gestión y administración del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas se ha considerado conveniente que se asuman directamente por el Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía.

Artículo 1. OBJETO Y PRINCIPIOS RECTORES.

1. La presente Ordenanza municipal tiene por objeto constituir el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas del Municipio de Fuentes de Andalucía y regular su funcionamiento.

2. Asimismo, establece las bases y los procedimientos para la inscripción en el citado Registro de los demandantes de viviendas protegidas, la selección de los demandantes y la adjudicación de las viviendas. Todo ello con sujeción a los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, en virtud de lo establecido en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo y demás normas de aplicación.

3. Finalmente, la Ordenanza hace del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas un instrumento de información actualizada que debe permitir a las Administraciones Locales y a la Comunidad Autónoma adecuar sus políticas de vivienda y suelo, y en particular promover el desarrollo de las actuaciones que en esta materia se prevén en los Planes Municipales de Vivienda.

Artículo 2. NATURALEZA, ÁMBITO TERRITORIAL, COMPETENCIA MUNICIPAL Y GESTIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

1. El Registro Público de Demandantes es un fichero de titularidad municipal y de carácter público, previsto para el tratamiento de datos que facilite la organización de la demanda y adjudicación de vivienda protegida.

2. El ámbito del Registro Público de Demandantes es el propio del Municipio de Fuentes de Andalucía.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

Lunes 31 de enero de 2011

Boletín Oficial de la provincia de Sevilla. Número 24

71

3. Las competencias de gestión y administración del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas serán ejercidas directamente por el Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía.

**Artículo 3. RESPONSABILIDAD SOBRE EL REGISTRO, OBTENCIÓN Y COMUNICACIÓN DE DATOS. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE DATOS.**

1. La responsabilidad sobre el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Fuentes de Andalucía, recae en los servicios administrativos del Ayuntamiento, independientemente de la competencia que ostenta la Alcaldía. Para el ejercicio del derecho de acceso, rectificación y cancelación se emplearán los correspondientes modelos normalizados.

2. Los datos tratados en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas se obtendrán a través de las solicitudes y comunicaciones presentadas por los administrados demandantes de una vivienda protegida, de las solicitudes y comunicaciones realizadas por los promotores y propietarios de viviendas protegidas, y de oficio por el propio Registro en colaboración con otras Administraciones. Las solicitudes y comunicaciones se realizarán en soporte telemático o soporte papel. Para el caso de presentación de solicitudes por vía telemática se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.

3. Los datos inscritos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas serán los requeridos para la ejecución de los planes de vivienda que correspondan.

4. Los datos del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas se pondrán a disposición de la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de Vivienda, a los solos efectos de coordinar una base de datos común. Asimismo se pondrán a disposición de los agentes que intervienen en la adjudicación de viviendas y con este fin exclusivo.

Podrán comunicarse datos no personales del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas a entidades promotoras de vivienda protegida, previa solicitud de las mismas y a efecto de adecuar sus promociones a la demanda existente. En estos mismos términos podrán facilitarse estos datos a los agentes económicos y sociales más representativos.

5. El Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas es un fichero sometido a medidas de seguridad de nivel alto, conforme a lo establecido en el artículo 80 del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

6. El Registro Público de Demandantes se gestionará por medios telemáticos. No obstante, se conservarán las solicitudes de inscripción, declaraciones y comunicaciones suscritas por los administrados en soporte papel.

7. Las certificaciones o acreditaciones fehacientes de los datos obrantes de la inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda serán expedidas por el Responsable del Registro Público Municipal de Demandantes.

El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda podrá expedir, a petición de los administrados con interés legítimo, notas informativas sobre los datos tratados en el Registro siempre que no afecten a datos personales de terceras personas.

8. Los trámites relativos al Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas son gratuitos. Las personas inscritas y los promotores o propietarios no devengarán tasa, canon o precio público alguno por su relación con el Registro Público de Demandantes.

**Artículo 4. COOPERACIÓN CON OTRAS ADMINISTRACIONES.**

1. Con la finalidad de constituir una base de datos única, que coordine y relacione los distintos Registros Públicos de Demandantes, el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Fuentes de Andalucía pondrá de modo permanente a disposición de la Administración de la Junta de Andalucía la base de datos que recoge las inscripciones realizadas.

2. En virtud de las solicitudes presentadas y de los datos obtenidos a través de las mismas, el Registro Público Municipal de Demandantes Viviendas Protegidas podrá recabar todas las certificaciones que corresponda emitir a los organismos competentes, entre otros, a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Tesorería General de la Seguridad Social y a la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía, de acuerdo con el artículo 31.2 de la Ley 3/2004, de 28 de diciembre de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras.

3. Del mismo modo, de acuerdo con las solicitudes presentadas, el Registro Público Municipal de Demandantes Viviendas Protegidas podrá verificar por vía electrónica la identidad y residencia de las personas solicitantes, datos sobre la titularidad de inmuebles registradas por la Dirección General del Catastro, así como cualquier otro dato relativo a las solicitudes presentadas por los demandantes.

**Artículo 5. SOLICITUD DE LA INSCRIPCIÓN COMO DEMANDANTE DE VIVIENDA PROTEGIDA EN EL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES.**

1. Podrán solicitar la inscripción como demandante de vivienda protegida en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Fuentes de Andalucía, las personas físicas mayores de edad que residan en el Municipio. Cuando varias personas formen una unidad familiar o una unidad de convivencia presentarán una única solicitud firmada por todos los mayores de edad.

2. La solicitud que queda integrada dentro de la presente Ordenanza como ANEXO, se podrá presentar en soporte papel en la sede del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas o vía telemática a través de la web que se le habilite o en que se integre dicho Registro.

3. De acuerdo con la normativa de protección de datos, el modelo normalizado de solicitud informará con claridad al solicitante del uso que se va a dar a los datos personales.

4. La solicitud, que se ha de presentar mediante el correspondiente modelo normalizado, incluirá, al menos, los siguientes datos y documentación del solicitante/s, y de los miembros de la unidad familiar o unidad de convivencia:

a. Nombre y apellidos, fecha de nacimiento, sexo, nacionalidad, número de documento nacional de identidad o en su caso del documento identificativo que legalmente proceda, de la persona física que solicita la inscripción a título individual, y de todos los integrantes de la unidad familiar o unidad de convivencia, a modo de Declaración Responsable de la composición Familiar, así como el domicilio o correo electrónico a efectos de notificaciones.

b. Documentación que justifique la inclusión, en su caso, del solicitante/s en un cupo o grupo de especial protección de conformidad con los planes andaluces de vivienda y con esta Ordenanza.

c. Ingresos familiares anuales, calculados de conformidad con lo regulado en el correspondiente plan de vivienda.

d. Declaración responsable de que ninguno de los miembros de la unidad familiar o de convivencia son titulares de pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni de estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitali-



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

cio, o motivos que justifiquen la necesidad de vivienda de conformidad con las excepciones previstas por la normativa de vivienda aplicable.

e. Declaración del interés del solicitante de residir en otros municipios y, en su caso, declaración de haber presentado otras solicitudes en los Registros Públicos de Demandantes correspondientes. En estos supuestos, se hará constar si la solicitud tiene carácter de preferencia.

f. Régimen de acceso al que opta: propiedad, alquiler o alquiler con opción de compra, indicando en su caso en la solicitud si opta a más de un régimen simultáneamente.

g. Número de dormitorios de la vivienda que demanda, el cual deberá adecuarse a la composición de la unidad familiar de acuerdo con el siguiente cuadrante:

	1 Dormitorio	2 Dormitorios	3 Dormitorios	4 o más Dormitorios
1 y 2 miembros	SI	SI		
3 y 4 miembros		SI	SI	
5 miembros o más			SI	SI

h. Necesidad de una vivienda adaptada.

5. Son causas de denegación de la solicitud:

a. Cuando no se aporten los datos requeridos.

En este caso el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, antes de la denegación, comunicará a los solicitantes los defectos, para que, en su caso, los subsane en el plazo de diez días hábiles, advirtiéndole de que si no lo hace se le tendrá por desistido de su petición, archivándose la solicitud sin más trámite.

b. Cuando de los datos aportados o de la verificación realizada por el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas resulte que los solicitantes no cumplen con los requisitos exigidos para el acceso a la vivienda protegida de conformidad con la normativa vigente.

c. Cuando el integrante de una unidad familiar o una unidad de convivencia estuviese ya inscrito como demandante de una vivienda protegida, sea a título individual o formando parte de una unidad familiar o de convivencia distinta. En este caso, se tramitará la solicitud sólo cuando la persona ya inscrita cancele su inscripción en el primer asiento, que continuará vigente para los restantes inscritos, a los que además se les comunicará la cancelación parcial practicada. Se exceptuará las unidades familiares que tengan compartida la guardia y custodia de los hijos.

d. Cuando la persona física solicitante, la unidad familiar o la unidad de convivencia, al solicitar la inscripción, ya estén inscritos simultáneamente en tres Registros Públicos de Demandantes de Viviendas Protegidas.

e. Cuando no hayan transcurrido tres años desde que se procediese a la cancelación de la inscripción por haber renunciado de forma voluntaria por dos veces a la vivienda o promoción para la que hubiesen sido seleccionados.

6. El Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas procederá en el plazo de quince días hábiles desde la presentación de la solicitud, a pedir los certificados y datos a los organismos competentes para la verificación de los declarados por los solicitantes y resolverá la solicitud en el plazo de treinta días desde la recepción de los certificados y documentos para las verificaciones. En caso de que no se admita, notificará al solicitante los motivos. En caso de que se admita se realizará la inscripción registral en los términos previstos en el siguiente artículo.

### Artículo 6. PRÁCTICA DE LA INSCRIPCIÓN DE LA SOLICITUD EN EL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS. EFECTOS.

1. Una vez recibidos de los organismos competentes los certificados y documentos precisos para la verificación de los datos del demandante, el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas procederá en el plazo de treinta días hábiles desde la recepción de aquellos, indicado en el artículo anterior, y siempre que el solicitante cumpla los requisitos para ser destinatario de vivienda protegida, a practicar la inscripción en el citado Registro, haciéndose constar en todo caso:

a. Los datos demandados en el artículo 5.4 de esta Ordenanza.

b. La clasificación del demandante en uno o varios grupos de acceso en atención a sus ingresos calculados por el número de veces el IPREM, pertenencia a un cupo o grupo de especial protección, preferencia sobre el régimen de tenencia y número de dormitorios de la vivienda.

c. La fecha en la que se realiza la inscripción del demandante.

2. Una vez realizada la inscripción, el demandante estará habilitado para participar en los procesos de adjudicación de las viviendas protegidas, conforme a lo establecido en esta Ordenanza, otorgando al inscrito la condición de demandante de vivienda protegida.

3. Los efectos de la inscripción se suspenderán durante la inclusión del demandante en una relación de demandantes seleccionados. No obstante, la inclusión en la lista de suplentes no conlleva la suspensión de la inscripción, ni impide que paralelamente pueda ser incluido como demandante seleccionado o suplente en otra promoción paralela en el tiempo.

Asimismo, en el caso de que la adjudicación de la vivienda no se realizara por causas imputables al promotor, el demandante seleccionado tendrá preferencia en la siguiente selección de demandantes.

4. Los efectos de la inscripción se suspenderán durante el tiempo en el que el demandante no cumpla con el deber de comunicación de nuevos datos previsto en el apartado cuarto del artículo 7 de esta Ordenanza.

5. La inscripción practicada en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas no exime al demandante inscrito de la obligación de cumplir los requisitos exigidos para ser destinatario de vivienda protegida en el momento en que adquiera la condición de adjudicatario.

6. La adjudicación de la vivienda deberá coincidir con la unidad familiar o de convivencia de la inscripción registral.

### Artículo 7. PERIODO DE VIGENCIA DE LA INSCRIPCIÓN, MODIFICACIÓN DE DATOS Y CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN.

1. La inscripción estará vigente durante un periodo de tres años desde que fuera practicada o desde la última actualización o modificación de los datos realizada por el demandante inscrito. En los tres meses anteriores a la finalización del periodo de vigencia señalado, el interesado podrá solicitar la renovación de la inscripción practicada.

A estos efectos, el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas comunicará, telemáticamente o por cualquier otro medio admitido en derecho, con una antelación mínima de tres meses, esta circunstancia a los demandantes inscritos, al objeto de ejercer la facultad de solicitud de la renovación en el plazo señalado en el apartado anterior.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

2. Las personas inscritas tienen el derecho a solicitar y obtener gratuitamente la información sobre los datos que han sido inscritos. La información se podrá obtener mediante visualización de los datos o mediante documento escrito.

3. Las personas inscritas tienen el derecho a rectificar los datos de la inscripción que sean inexactos o incompletos.

4. Las personas inscritas, mediante la documentación oportuna, tienen la obligación de comunicar al Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas la modificación de los datos enumerados en el apartado 4 de artículo 5 de esta Ordenanza. La comunicación no será necesaria si se trata de una variación en los ingresos familiares inferior al 10% sobre los inicialmente inscritos.

El plazo para la comunicación será de tres meses desde el acontecimiento que alteró el dato modificado, salvo los datos económicos que habrá de comunicarlos entre el 1 de julio y el 30 de septiembre del año siguiente al inmediatamente concluido.

5. El Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, con el fin de mantener actualizados los datos, podrá realizar revisiones periódicas. Para ello solicitará periódicamente, a los organismos correspondientes en cada caso, los datos necesarios para conocer la situación de los demandantes inscritos en el citado Registro. Si la revisión supone una variación en la inscripción practicada relativa al cupo o grupo de acceso en el que había sido incluido el demandante, se comunicará a éste.

6. La cancelación de la inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas se producirá por las siguientes causas:

a. Por la finalización del periodo de vigencia de la inscripción sin que se hubiese procedido a la renovación.

b. Por ejercicio del derecho de cancelación de la persona inscrita. Cuando la inscripción recoja a varios demandantes inscritos en virtud de una unidad familiar o una unidad de convivencia, la cancelación será total cuando todos los inscritos mayores de edad la soliciten. En su defecto, se cancelará la inscripción únicamente de quien la solicite, conservando el asiento todos sus efectos para los restantes inscritos mayores de edad dentro de la unidad familiar o la unidad de convivencia, a los que además se les comunicará la cancelación parcial practicada.

c. Cuando los inscritos dejen de cumplir los requisitos para ser adjudicatario de vivienda protegida. En este supuesto se dará audiencia a los interesados.

d. Cuando de forma voluntaria se renuncie por dos veces a la vivienda o promoción para la que hubiesen sido seleccionados. El demandante excluido no podrá volver a ser inscrito hasta que transcurra el plazo de tres años desde la última oferta que le fue presentada. A estos efectos se considerará que la renuncia no es voluntaria en los siguientes casos: cuando la vivienda para la que han sido seleccionados no se corresponde con las características del demandante que consta en la inscripción; o cuando el demandante seleccionado no puede realizar la compraventa por no haber recibido crédito financiero; o en el supuesto contemplado en el artículo 9.8. de esta Ordenanza.

e. Cuando se haya comunicado por el promotor la efectiva adjudicación de la vivienda en los términos previstos en el artículo 9.7 de esta Ordenanza.

7. Salvo cuando se haya realizado a petición del interesado, la cancelación parcial o total de la inscripción practicada se comunicará a los demandantes inscritos.

### Artículo 8. CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DEL DEMANDANTE DE VIVIENDA PROTEGIDA.

1. Para la selección de los demandantes a los que se adjudicará una vivienda protegida, se han de cumplir las siguientes condiciones:

a. El demandante debe estar inscrito en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas.

b. El demandante debe cumplir efectivamente con los requisitos establecidos para el acceso al programa de vivienda protegida de que se trate y, en su caso, con los cupos en los que se integre.

c. El demandante deberá acreditar el empadronamiento en el Termino Municipal de Fuentes de Andalucía, con una antigüedad mínima de cuatro años a contar desde el inicio del proceso de selección correspondiente.

2. Verificados los requisitos anteriores, las viviendas se adjudicarán de acuerdo con los cupos establecidos en este apartado, siempre que no contradigan lo dispuesto por la normativa en materia de vivienda.

Para cada promoción de viviendas protegidas se determinará el número de viviendas asignado a cada uno de estos cupos:

a) Cupo especial de viviendas adaptadas a personas discapacitadas con movilidad reducida o que les obligue a trasladarse habitualmente en sillas de ruedas o con la ayuda de cualquier otro medio técnico. Se incorporan a este cupo las viviendas incluidas en la reserva mínima establecida en el artículo 111 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley 1/1999 de 31 de marzo, de atención a las personas con movilidad reducida. Tendrán preferencia los demandantes que sean usuarios de silla de ruedas y, en caso de viviendas vacantes, los demandantes que padeciendo movilidad reducida permanente en los desplazamientos o en la deambulación, acrediten la necesidad de que la vivienda sea accesible, mediante certificado expedido por la Consejería competente en materia de integración social de personas con discapacidad. Para la adjudicación de estas viviendas se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 113 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, antes citado. La discapacidad referida en este apartado la puede padecer cualquiera de las personas que integren la unidad familiar o de convivencia inscrita en el Registro como demandante de vivienda.

b) Cupo de jóvenes menores de 35 años. Constituido por el porcentaje que se establezca en cada promoción que se construya según el número de viviendas, las características de las mismas y la demanda existente en el Registro para este colectivo.

c) Cupo general que estará formado por el resto de demandantes no integrados en ninguno de los cupos anteriores.

En caso de que el número de viviendas de un cupo tenga una cifra decimal superior a la mitad de la unidad se incrementará en una vivienda más. No se tendrán en cuenta los decimales por debajo de la mitad de la unidad.

Cuando por la superficie de las viviendas, características de la promoción u otras circunstancias justificadas no sea razonable el establecimiento de cupos, mediante resolución motivada de la Alcaldía se podrá excluir la aplicación de los mismos, o establecer otros distintos en función de la demanda existente o de otras circunstancias que así lo justifiquen.

Cuando los planes de vivienda y suelo establezcan para determinados programas criterios de preferencia específicos, los mismos tendrán prioridad y a ellos tendrá que adaptarse la selección de los demandantes para la adjudicación de las viviendas y sólo en caso de no existir demandantes que cumplan con dichos requisitos, se podrán adjudicar las viviendas a otros demandantes inscritos según el orden de preferencia que corresponda.

3. El orden de prelación para la adjudicación de vivienda protegida se determinará mediante el sorteo dentro de cada cupo. Los sorteos se realizarán con una periodicidad mínima de tres años, pudiéndose celebrar sorteos con anterioridad al cumplimiento de



los citados tres años si así se determinara por la Alcaldía en función de la oferta de vivienda protegida u otras circunstancias que lo aconsejen.

PROCEDIMIENTO DE SORTEO PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS  
EN VENTA Y OPCIÓN DE COMPRA

Recibida la solicitud de inscripción, el Registro procederá al análisis de las circunstancias personales, composición familiar e ingresos económicos ponderados en término de IPREM, de los solicitantes, a los efectos de proceder a su clasificación en los diferentes programas de vivienda que se desarrollen y cupo específico, en su caso. Aunque el solicitante podrá elegir simultáneamente diversas modalidades de régimen de tenencia de vivienda, el Registro adscribirá a los demandantes inscritos a los programas de vivienda solicitados que se correspondan con el nivel máximo y mínimo de ingresos exigidos por la normativa aplicable de vivienda protegida para cada programa a desarrollar.

De conformidad con el artículo 3 del Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, únicamente podrán optar al régimen de tenencia de compraventa o alquiler con opción a compra, aquellos demandantes inscritos con ingresos familiares anuales ponderados superiores a una (1) vez el IPREM. La selección de demandantes con ingresos superiores a 1 vez el IPREM que hayan optado por el régimen de tenencia en compraventa u opción de compra de la vivienda, se realizará, una vez se haya verificado el cumplimiento de requisitos establecidos en la presente Ordenanza y en la normativa vigente de vivienda, mediante sorteo público ante fedatario público.

La convocatoria de dicho sorteo se realizará mediante Bando Municipal, fijación en Tablón de Edictos y por aquellos otros medios que se estimen oportunos y que garanticen el cumplimiento de la publicidad del acto. Del mismo modo se procederá con los resultados del sorteo.

El sorteo se realizará en locales municipales de características y aforo adecuados al efecto, de acuerdo al siguiente procedimiento:

El Registro mediante el método de lotería tradicional de extracción de bolas para cada demandante, realizará un sorteo de carácter trianual (sorteo general o de prelación) para cada uno de los cupos existentes en el Registro, que tendrá por objeto establecer el orden correlativo de prelación de los demandantes inscritos en el Registro. Esta prelación será la que determine el orden de adjudicación en cada uno de los cupos para la asignación de las viviendas integrantes de las promociones protegidas en régimen de compra o en régimen de opción de compra que obtengan la calificación provisional durante el período de los siguientes tres años en el término municipal de Fuentes de Andalucía.

Una vez realizado el sorteo general o de prelación, el Registro procederá a realizar un segundo sorteo por cada una de las promociones que obtengan la calificación provisional (sorteo de asignación), con el único objeto de asignar las viviendas concretas de cada promoción por número de dormitorios, en función de la composición familiar de las unidades familiares de los adjudicatarios que hayan resultado seleccionados, según el orden de prelación establecido en el sorteo general.

Los demandantes inscritos que como consecuencia del orden de prelación obtenido en el sorteo general resulten adjudicatarios de una vivienda deberán acreditar el cumplimiento de los requisitos requeridos para la promoción específica de que se trate y la exactitud de los datos de la inscripción.

Artículo 9. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA.

1. El promotor de vivienda protegida solicitará al Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas una relación ordenada de demandantes, cuando haya obtenido la calificación provisional de vivienda protegida y siempre que demuestre la viabilidad económica de la promoción. En todo caso, se considerará siempre que la promoción es viable económicamente cuando la financiación cualificada cuente con la conformidad de la Administración competente. No obstante el deber previsto en este párrafo se exceptúa para las cooperativas de vivienda protegida.

2. En el plazo de 10 días desde la solicitud, el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas elaborará una relación con tantos demandantes como viviendas a adjudicar, en la que los demandantes estén ordenados de manera priorizada, de acuerdo con el resultado del sorteo realizado conforme al procedimiento de selección previsto en el artículo 8.3. Asimismo, elaborará una relación priorizada con demandantes suplentes en un número que doble el número de viviendas a adjudicar.

En el caso de que no hubiese demandantes suficientes, la relación ordenada recogerá a los demandantes existentes. Las viviendas sin demandante serán adjudicadas libremente por el promotor, siempre que los adjudicatarios cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y estén inscritos en el Registro Público de Demandantes.

3. Elaborada la relación ordenada de demandantes titulares y suplentes de acuerdo con el apartado 2 de este artículo, en el plazo de 5 días, el Registro Público Municipal de Demandantes comunicará a los demandantes seleccionados su inclusión en la relación ordenada, así como su deber de acreditar, si no se han acreditado con anterioridad, los requisitos requeridos para la promoción específica de que se trate en el plazo de 5 días desde la notificación.

Se excluirá de la relación ordenada, considerándose renuncia, los demandantes que en el plazo de 5 días rechacen expresamente su inclusión en la relación ordenada o no confirmen su aceptación a la inclusión en la referida relación. Asimismo se excluirá de la relación ordenada, sin que pueda considerarse renuncia, los demandantes que no acrediten en plazo los requisitos requeridos para la promoción específica de que se trate.

4. Terminada la relación ordenada conforme al apartado anterior, y en todo caso en el plazo de treinta días desde la solicitud del promotor, el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas la comunicará al promotor solicitante y a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

5. Los demandantes que se encuentren relacionados como suplentes en una primera relación y, en el transcurso de esa adjudicación, el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas recibiera una nueva petición de demandantes para otra promoción, dichos suplentes pasaran a formar parte de esta nueva relación como demandantes seleccionados titulares.

6. Asimismo, terminada la relación ordenada conforme al apartado tercero de este artículo, el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas emitirá certificado a favor del demandante seleccionado titular con el siguiente contenido mínimo:

- Acreditación del cumplimiento de los requisitos que permiten el acceso a la vivienda protegida en una determinada promoción conforme a los datos inscritos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas.
- Los ingresos familiares del demandante calculados en el número de veces el IPREM.
- Número del expediente de calificación provisional



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

Lunes 31 de enero de 2011

Boletín Oficial de la provincia de Sevilla. Número 24

75

d) Inclusión en alguno de los cupos previstos en la presente ordenanza, conforme a la normativa aplicable en materia de vivienda.

e) Vigencia de seis meses de la certificación, en los términos previstos por el correspondiente plan andaluz de vivienda.

7. El promotor realizará la adjudicación de viviendas mediante contrato de compraventa, arrendamiento, arrendamiento con opción a compra o adjudicación en el caso de cooperativas, para lo que tendrá que requerir a los demandantes seleccionados, mediante comunicación que permita comprobar la recepción de la misma, indicándoles el lugar y hora para formalizar la adjudicación de la vivienda.

Transcurridos diez días desde el requerimiento, el promotor excluirá a los demandantes seleccionados que no hayan dado respuesta al requerimiento y procederá a requerir, en la misma forma indicada en el párrafo anterior, a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes, comunicando al Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas dichas circunstancias. Igualmente, los suplentes que no contesten en diez días al requerimiento se considerarán excluidos y se procederá a su sustitución en los mismos términos.

Asimismo, el promotor podrá convocar en un solo acto a todos los demandantes seleccionados para proceder al requerimiento en el que se les indicará el lugar y día de la adjudicación de la vivienda. Si el demandante seleccionado no acude al acto de requerimiento o no envía representante se considerará que ha renunciado a la adjudicación. En este caso, el promotor procederá, en la forma prevista en este párrafo a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes.

También se considerarán excluidos los demandantes que habiendo aceptado el requerimiento, no se presenten al acto de adjudicación. En este caso el promotor procederá, de acuerdo con los dos párrafos anteriores, a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes.

Agotada la relación de suplentes, el promotor podrá optar entre solicitar una nueva relación priorizada de demandantes o la adjudicación libre entre demandantes que cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y siempre que estén inscritos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas.

En el plazo de diez días desde la adjudicación, el promotor la comunicará al Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas. Éste procederá a realizar en el plazo de diez días la anotación en el asiento correspondiente y comunicará la adjudicación a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Estos trámites también serán obligatorios en el caso de que el promotor hubiera obtenido la autorización prevista en la normativa que exime de la obligación de adjudicación mediante el Registro Público de Demandantes para los casos siguientes:

a. Las actuaciones que tengan como objeto el realojo permanente o transitorio motivado por actuaciones urbanísticas, de rehabilitación o renovación urbana. Podrán referirse a promociones completas o viviendas concretas.

b. Los alojamientos protegidos destinados a colectivos específicos en los que se justifique que se trata de residencia temporal.

c. La adjudicación de viviendas a unidades familiares en riesgo de exclusión social cuando se justifique su carácter de urgencia.

8. El mismo procedimiento se aplicará para la selección de miembros de cooperativas, entre aquellos demandantes que hayan señalado aceptar esta opción como forma de acceso a la vivienda, con la salvedad de que la persona promotora de la constitución de la cooperativa, solicitará del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, la correspondiente relación de demandantes, de entre aquellos que hayan señalado dicha opción como fórmula de acceso, con carácter previo a la solicitud de la calificación provisional.

La persona promotora de la cooperativa podrá resultar adjudicataria de una vivienda protegida siempre que sea seleccionada de conformidad con el procedimiento establecido en esta Ordenanza.

El rechazo de los demandantes inicialmente seleccionados a constituirse en cooperativa para la promoción de las viviendas no se considerará renuncia voluntaria a efectos de lo establecido en el artículo 7.6.d) de esta ordenanza.

9. Serán nulas de pleno derecho las adjudicaciones que incumplan los requisitos establecidos en la normativa correspondientes para el acceso a la vivienda.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.** En todo lo no previsto en la presente Ordenanza se estará a lo dispuesto en la normativa estatal o autonómica correspondiente en la materia. Especialmente se hace constar que, en los conceptos mencionados y no definidos en el mismo (como unidad familiar, unidad de convivencia, pareja de hecho, familia numerosa, grupos de especial protección, ingresos familiares...), se estará a lo dispuesto en la normativa que resulte de aplicación en cada momento en materia de vivienda y a las remisiones que la misma realice a otras normativas.

Igualmente se estará a lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, en lo relativo al tratamiento de datos de carácter personal y el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, que desarrolla la Ley Orgánica 15/1999.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.** El Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas dispondrá de la aplicación informática pertinente para la gestión del mismo.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA.** El Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas dispondrá de modelos normalizados, en soporte papel e informático, de solicitudes y demás trámites relacionados con su funcionamiento, que serán de uso obligatorio para su presentación ante el mismo.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.** Los procedimientos de selección de demandantes que se hubiesen iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ordenanza seguirán su tramitación de acuerdo con la normativa vigente al inicio del procedimiento.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.** Hasta la celebración del sorteo referido en el apartado 3 del artículo 8, si algún promotor solicita al Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida una relación ordenada de demandantes, conforme al artículo 9 de esta Ordenanza, el citado Registro podrá facilitar un listado con los que hasta ese momento se encuentren inscritos, conforme a los criterios y cupos establecidos en el artículo 8 de esta ordenanza.

**DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.** Los criterios y procedimientos de selección de los demandantes de vivienda protegida que se han establecido en la presente Ordenanza se podrán revisar en función de la evolución del desarrollo de actuaciones de viviendas protegidas en el Municipio, con respeto siempre a lo establecido en las normas por la que se regula la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y de los criterios de preferencia y previsiones al respecto establecidas por los correspondientes planes estatales y autonómicos de vivienda y suelo.



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

**DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.** La existencia y funcionamiento de la Base de Datos Común de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, supondrá la adopción por parte del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Fuentes de Andalucía de las medidas necesarias de coordinación con la citada Administración Autonómica.

**DISPOSICIÓN FINAL TERCERA.** Todas las cuestiones relativas al seguimiento del procedimiento administrativo derivado del presente Registro, se someterán en caso de duda o insuficiencia, a lo estipulado en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

**DISPOSICIÓN FINAL CUARTA.** La presente Ordenanza entrará en vigor, al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia a los efectos de lo establecido en los artículos 70.2 y 65.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local. La citada publicación dará cumplimiento a la exigencia de la misma para la constitución de ficheros de titularidad pública previsto en el artículo 52 del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, que aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley Orgánica 15/1999, de protección de datos de carácter personal.

### ANEXO

#### SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DEL AYUNTAMIENTO DE FUENTES DE ANDALUCÍA

##### 1. DATOS DE LOS SOLICITANTE/S.

###### TITULAR 1:

Nombre \*: ...  
Apellido 1 \*: ...  
Apellido 2 \*: ...  
Fecha de Nacimiento \*: ... Sexo \*: ...  
DNI/NIE \*: ...  
Nacionalidad \*: ...  
Municipio en el que se encuentra empadronado: ...  
Dirección \*: ...  
Tipo de vía: ... Nombre de vía: ... Número: ... Escalera: ... Piso: ... Puerta: ...  
Código Postal \*: ... Localidad \*: ... Provincia \*: ...  
Teléfono: ... Teléfono Móvil: ... e-mail: ...  
Datos de empadronamiento: ... (A rellenar por la Administración.)

###### TITULAR 2: (Se añadirán los datos de tantos titulares de la solicitud como sea necesario.)

Nombre \*: ...  
Apellido 1 \*: ...  
Apellido 2 \*: ...  
Fecha de Nacimiento \*: ... Sexo \*: ...  
DNI/NIE \*: ...  
Nacionalidad \*: ...  
Municipio en el que se encuentra empadronado: ...  
Dirección \*: ...  
Tipo de vía:Nombre de vía: ... Número: ... Escalera: ... Piso: ... Puerta: ...  
Código Postal \*: ... Localidad \*: ... Provincia \*: ...  
Teléfono: ... Teléfono Móvil: ... e-mail: ...  
Datos de empadronamiento: ... (A rellenar por la Administración.)

##### 2. OTROS MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR O DE CONVIVENCIA -DECLARACIÓN RESPONSABLE.

	<i>Nombre</i>	<i>Apellido 1</i>	<i>Apellido 2</i>	<i>Fecha nacimiento</i>	<i>DNI/NIE</i>	<i>País</i>	<i>Sexo</i>	<i>Parentesco</i>
<b>Titulares:</b>								
1.º	...	...	...	...	...	...	...	...
2.º	...	...	...	...	...	...	...	...
<b>Otros miembros:</b>								
1.º	...	...	...	...	...	...	...	...
2.º	...	...	...	...	...	...	...	...
3.º	...	...	...	...	...	...	...	...
4.º	...	...	...	...	...	...	...	...
5.º	...	...	...	...	...	...	...	...
6.º	...	...	...	...	...	...	...	...
7.º	...	...	...	...	...	...	...	...

Suma de los ingresos económicos, por todos los conceptos, de los miembros de la unidad familiar o de convivencia durante el año ... es de ... euros.

(Núm. veces IPREM: ... (A rellenar por la Administración.)

##### 3. DATOS ECONÓMICOS.

		<i>Ingresos económicos (1)</i>	<i>Tipo de Declaración IRPF (2)</i>	<i>Año de ingresos</i>
<b>Titulares</b>	1.º	.....	.....	.....
	2.º	.....	.....	.....



# Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TEL.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

	<i>Ingresos económicos (1)</i>	<i>Tipo de Declaración IRPF (2)</i>	<i>Año de ingresos</i>
Otros miembros	1.º	.....	.....
	2.º	.....	.....
	3.º	.....	.....
	4.º	.....	.....
	5.º	.....	.....
	6.º	.....	.....
	7.º	.....	.....

Suma de los ingresos económicos, por todos los conceptos, de los miembros de la unidad familiar o de convivencia durante el año .... es de .... euros.

(Número veces IPREM) (A rellenar por la Administración.)

(1) Si presenta declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas, hará constar la cuantía de la parte general y especial de la renta, reguladas en los artículos 48 y 49 del Texto Refundido del Impuesto sobre la Renta de las personas físicas aprobado por Decreto Legislativo 35/2006, de 28 de noviembre. Si no presenta declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas, se harán constar los ingresos brutos percibidos y constará como declaración responsable.

(2) Hará constar si la declaración del IRPF es conjunta, individual o no presenta declaración.

#### 4. VIVIENDA A LA QUE OPTA.

N.º DE DORMITORIOS DE LA VIVIENDA A QUE OPTA: ... (INDICAR EL NÚMERO DE DORMITORIOS).

TIENE NECESIDAD DE VIVIENDA ADAPTADA POR:

- TENER ALGÚN MIEMBRO DE LA UNIDAD FAMILIAR MOVILIDAD REDUCIDA.
- SER ALGÚN MIEMBRO DE LA UNIDAD FAMILIAR USUARIO DE SILLA DE RUEDAS.

MANIFESTACIONES COMPLEMENTARIAS AL RÉGIMEN DE ACCESO PREFERENTE:

- ACEPTARÍA ACCEDER A UNA VIVIENDA A TRAVÉS DEL SISTEMA DE COOPERATIVA.
- ACEPTARÍA SER ADJUDICATARIO DE VIVIENDA EN SEGUNDAS Y POSTERIORES ADJUDICACIONES.

PARA EL CASO DE VIVIENDAS RESERVADAS A LA INTEGRACIÓN SOCIAL Y PARA LAS SEGUNDAS Y POSTERIORES ADJUDICACIONES DE VIVIENDAS EN ALQUILER DE TITULARIDAD PÚBLICA, EL NÚMERO DE DORMITORIOS SE ADECUARÁ A LA COMPOSICIÓN FAMILIAR DE ACUERDO CON EL SIGUIENTE CUADRANTE:

	1 DORMITORIO	2 DORMITORIOS	3 DORMITORIOS	4 o MÁS DORMITORIOS
1 Y 2 MIEMBROS	SI	SI		
3 Y 4 MIEMBROS		SI	SI	
5 MIEMBROS O MÁS			SI	SI

#### 5. DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN ACREDITATIVOS DE INGRESOS, PERTENENCIA A GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN, NECESIDAD VIVIENDA Y OTROS.

- 1 .....
- 2 .....
- 3 .....
- 4 .....
- 5 .....
- 6 .....
- 7 .....

#### 6. DECLARACIONES RESPONSABLES \*.

NINGUNO DE LOS MIEMBROS DE ESTA SOLICITUD ES TITULAR EN PLENO DOMINIO DE UNA VIVIENDA PROTEGIDA O LIBRE, NI ESTÁ EN POSESIÓN DE LA MISMA EN VIRTUD DE UN DERECHO REAL DE GOCE O DISFRUTE VITALICIO, Y JUSTIFICA SU NECESIDAD DE VIVIENDA MEDIANTE LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN: ...

NOTIFICARÉ CUANDO SE PRODUZCA ALGUNA MODIFICACIÓN EN LOS DATOS PRESENTADOS DE CUALQUIERA DE LOS MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR.

CONOZCO, ACEPTO Y CUMPLO EL RESTO DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS.

#### 7. AUTORIZO.

A QUE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA COMPETENTE PUEDA SOLICITAR LA INFORMACIÓN QUE FUERA LEGALMENTE PERTINENTE, EN EL MARCO DE LA COLABORACIÓN CON LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA O CON OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS COMPETENTES.

A RECIBIR COMUNICACIONES MEDIANTE: ...

#### 8. LUGAR, FECHA Y FIRMA:

EN ..., A ... DE ... DE ...

FIRMADO:

TODOS LOS MIEMBROS QUE FIGURAN EN LA UNIDAD FAMILIAR MAYORES DE 18 AÑOS.

DE CONFORMIDAD CON LA LEY ORGÁNICA 15/1999, DE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL, LOS SOLICITANTES Y TODOS LOS MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR AUTORIZAN AL REGISTRO DE DEMANDANTES DEL AYUNTAMIENTO DE FUENTES DE ANDALUCÍA PARA EL TRATAMIENTO DE LOS DATOS PERSONALES INDICADOS EN EL PRESENTE FORMULARIO, QUE SERÁN INCORPO-



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

---

RADOS A UN FICHERO DEL REGISTRO PARA LOS FINES PROPIOS. LA CUMPLIMENTACIÓN DE TODOS LOS DATOS QUE SE SOLICITAN ES DE CARÁCTER OBLIGATORIO Y EL TITULAR Y LOS MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR TIENEN EL DERECHO A ACCEDER A LA INFORMACIÓN, PUDIENDO SOLICITAR SU RECTIFICACIÓN, CANCELACIÓN Y OPOSICIÓN EN LAS DEPENDENCIAS DEL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES.

---



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
 TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

### ANEXO 4: CUADRO RESUMEN DE ACTUACIONES DEL PGOU DURANTE LA VIGENCIA DEL PMVS

SUECOS PARA ACTUACIONES DEL PMVS DEL T.A. DE FUENTES DE ANDALUCÍA												
IDBITE	DEBOMINACIÓN	EMPLAZAMIENTO	INICIATIVA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIF. RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> H)	EDIF. DESTINADA V.P. (m <sup>2</sup> )	Nº VIVIENDAS	Nº V.P.	PLANTAS	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTADO TRAMITACIÓN
UE-1	CAMINO DE TIERRA NUEVAS		PÚBLICA	JIRIANO NO CONSOLIDADO	10.229,00	8.637,60		43			PROYECTO DE URBANIZACIÓN, REPARCELACIÓN ECONÓMICA.	
UE-2	CAMINO DE TIERRA NUEVAS		PRIVADA	JIRIANO NO CONSOLIDADO	21.245,00	18.942,00		96			ESTUDIO DE DETALLE Y/O PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
UE-3	CAMINO DE TIERRA NUEVAS		PÚBLICA	JIRIANO NO CONSOLIDADO	11.591,00	7.500,00		54			PROYECTO DE URBANIZACIÓN, REPARCELACIÓN ECONÓMICA.	
UE-4	CAMINO DE PALMA		PÚBLICA	JIRIANO NO CONSOLIDADO	15.096,00	12.759,20		75			PROYECTO DE URBANIZACIÓN, REPARCELACIÓN ECONÓMICA.	
UE-7	CAMINO LA MUEJELA		PÚBLICA	JIRIANO NO CONSOLIDADO	7.323,00	5.732,05		37			PROYECTO DE URBANIZACIÓN, REPARCELACIÓN ECONÓMICA.	
UE-8	POLIDEPORTIVO SUR		PRIVADA	JIRIANO NO CONSOLIDADO	13.532,00	9.021,22		60			ESTUDIO DE DETALLE Y/O PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
UE-9	CAMINO DEL NUEVO CEMENTERIO		PÚBLICA	JIRIANO NO CONSOLIDADO	9.586,00	6.330,98		44			PROYECTO DE URBANIZACIÓN, REPARCELACIÓN ECONÓMICA.	
UE-10	SANTA TERESA SUR		PÚBLICA	JIRIANO NO CONSOLIDADO	7.066,00	5.085,12	5.085,12	32	32		ESTUDIO DE DETALLE Y/O PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
UE-12	CONJUNTO HISTÓRICO		PÚBLICA	JIRIANO NO CONSOLIDADO	4.735,00	1.431,96	1.461,96	18	18		ESTUDIO DE DETALLE Y/O PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
UE-13	S.I.O		PÚBLICA	JIRIANO NO CONSOLIDADO	5.641,00	1.568,85	1.568,85	10	30		ESTUDIO DE DETALLE Y/O PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
UE-16	FUENTE DE LA REINA SUR		PRIVADA	JIRIANO NO CONSOLIDADO	9.738,00	5.934,38		44			PROYECTO DE URBANIZACIÓN/ESTUDIO DE DETALLE	
UE-17	FUENTE DE LA REINA		PRIVADA	JIRIANO NO CONSOLIDADO	11.280,00	7.691,00		56			ESTUDIO DE DETALLE Y/O PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
UE-18	FUENTE DE LA REINA		PRIVADA	JIRIANO NO CONSOLIDADO	2.206,00	2.157,60		12			ESTUDIO DE DETALLE Y/O PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
UE-19	FUENTE DE LA REINA		PRIVADA	JIRIANO NO CONSOLIDADO	11.445,00	9.599,00		43			ESTUDIO DE DETALLE Y/O PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
UE-20	CALLE CARRERAS NORTE		PRIVADA	JIRIANO NO CONSOLIDADO	2.215,00	1.602,07		11			PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
PERI-1	SECTOR SUR		PÚBLICA	JIRIANO NO CONSOLIDADO	84.060,00	34.240,65	3.081,45	168	28	8+1	PERI. PROYECTO REPARCELACIÓN Y PROYECTO URBANIZACIÓN	



## Excmo. Ayuntamiento de Fuentes de Andalucía

C/ General Armero, 51 • 41420 Fuentes de Andalucía (Sevilla) • CIF: P-4104200-C  
 TELF.: 95 483 68 18 (Centralita) • Fax: 95 483 77 26 • Móvil: 610 287 865 (desde móvil)

SUELOS PARA ACTUACIONES DEL P.M.U.S. DEL T.A.M. DE FUENTES DE ANDALUCÍA

IDENTE.	DE DENOMINACIÓN	EMPLAZAMIENTO	INICIATIVA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIF. RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> H)	EDIF. DESTINADA V.P. (m <sup>2</sup> )	Nº VIVIENDAS	Nº V.P.	PLANTAS	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTADO TRAMITACIÓN
PERI-2	SECTOR FUENTE DE LA REINA		PÚBLICA	URBANO NO CONSOLIDADO	66.580,00	27.119,49	2.400,75	133	18	B+1	PERI. PROYECTO REPARCELACIÓN Y PROYECTO URBANIZACIÓN	
PERI-3	SECTOR CEMENTERIO/COOPERATIVA		PÚBLICA	URBANO NO CONSOLIDADO	38.020,00	26.685,94	12.350,99	190	110	B+2	PERI. PROYECTO REPARCELACIÓN Y PROYECTO URBANIZACIÓN	
SUR1			PRIVADA	URBANIZABLE ORDENADO	48.534,00	19.413,60		121		B+1		
SUR2			PRIVADA	URBANIZABLE ORDENADO	36.540,00	21.936,24	3.948,52	146	25	B+2		
SUR3			PRIVADA	URBANIZABLE ORDENADO	56.882,00	34.129,18	6.143,25	227	40	B+2		
SUR4			PRIVADA	URBANIZABLE ORDENADO	51.582,00	28.370,25	5.674,05	206	41	B+2		
SUR5			PRIVADA	URBANIZABLE SECTORIZADO	60.026,00	34.770,61	10.431,18	240	80		PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
SUR6			PRIVADA	URBANIZABLE SECTORIZADO	54.394,00	31.538,01	9.452,40	217	73		PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
SUR7			PRIVADA	URBANIZABLE ORDENADO	45.894,00	27.556,40	4.956,51	183	33	B+2		
SUR8			PRIVADA	URBANIZABLE SECTORIZADO	30.804,00	13.419,67	4.025,70	77	30		PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
SUR9			PRIVADA	URBANIZABLE SECTORIZADO	61.776,00	25.912,16	8.073,65	154	62		PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
SUR10			PRIVADA	URBANIZABLE SECTORIZADO	31.911,00	13.931,84	4.170,55	80	32		PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN	