

A N E X O

PUBLICACION NORMAS URBANISTICAS

Ficha de planeamiento del plan parcial PPR4 «Residencial Las Hoyas».

El Plan Parcial contendrá las determinaciones que, con carácter general, fija la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como las fijadas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Carpio.

Determinaciones urbanísticas estructurales:

- Delimitación.

Será la definida en la documentación gráfica de la presente Modificación Puntual de las Normas. Superficie aproximada: 43.610 m².

- Clasificación de suelo. Categoría. Suelo Urbanizable Sectorizado.

- Usos.

Uso dominante: Residencial Unifamiliar.

Usos compatibles:

Comercial

Cultural

Educativo

Religioso

Sanitario

Deportivo

Equipamiento

Hotelero

- Densidad máxima de viviendas: 32 viviendas/Ha.

- Edificabilidad.

Se determina una edificabilidad bruta máxima de 0,60 m²t/m²s en el Sector.

Techo máximo edificable: 26.166 m² techo.

- Area de Reparto.

Se delimita como Area de Reparto todo el ámbito del Sector: 43.610 m².

- Aprovechamiento Medio.

Se fija en 0,6 UA/m²s.

Determinaciones urbanísticas pormenorizadas preceptivas:

- Criterios y Objetivos de la Ordenación.

Oferta de un sector de extensión residencial de baja densidad edificatoria, integrado en la topografía de la zona, y que complementa la ampliación del núcleo urbano de El Carpio.

El Plan Parcial contendrá la ordenación detallada de todos los terrenos que constituyen el sector, garantizando el equilibrio entre desarrollo urbano y valores paisajísticos.

- Ordenanzas de aplicación.

El Plan Parcial deberá definir las ordenanzas que regirán en el Sector atendiendo a las tipologías de «Unifamiliar Adosada», «Viviendas unifamiliares adosadas en torno a espacios comunes» y «Unifamiliar Pareada», con las determinaciones respectivas para cada zona.

- Cesiones de Suelo. Dotaciones.

De acuerdo con lo especificado en las Normas Subsidiarias para otros sectores, se realizarán las dotaciones que determina la legislación urbanística vigente: LOUA y Reglamento de Planeamiento.

Igualmente se establece una cesión obligatoria de aprovechamiento al Ayuntamiento en el porcentaje establecido por la legislación urbanística vigente.

Córdoba, 17 de enero de 2006.- El Delegado, Francisco García Delgado.

ANUNCIO de la Delegación Provincial de Sevilla, por el que se hace público la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 19 de octubre de 2005, por la que se aprueba definitivamente la innovación núm. 1 del PGOU. Establecimiento de reserva para VPO en los sectores del suelo urbanizable sectorizado de uso residencial del municipio de Fuentes de Andalucía (Sevilla) (Expte. SE-674/04), y el contenido de sus Normas Urbanísticas.

Para general conocimiento se hace público que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, en su sesión de fecha 19 de octubre de 2005, aprobó definitivamente la Innovación núm. 1 del PGOU. Establecimiento de reserva para VPO en los sectores del suelo urbanizable sectorizado de uso residencial del municipio de Fuentes de Andalucía (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 14 de noviembre de 2005, y con el número de registro 832, se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

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

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 19 de octubre de 2005, por la que se aprueba definitivamente la Innovación núm. 1 del PGOU. Establecimiento de reserva para VPO en los sectores del suelo urbanizable sectorizado de uso residencial del municipio de Fuentes de Andalucía (Sevilla) (Anexo I).

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

ANEXO I

«Visto el proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Fuentes de Andalucía (Sevilla), para el establecimiento de reserva para Viviendas de Protección Oficial en los sectores de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

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

HECHOS

Primero. El proyecto urbanístico de referencia tiene por objeto establecer en los sectores de planeamiento de uso residencial de media densidad, una reserva de suelo para viviendas de Protección Pública que, dado el carácter optativo de esta determinación para el municipio de Fuentes de Andalucía, se fija en el 20% de la edificabilidad residencial de los sectores, incluyendo en este porcentaje la edificabilidad correspondiente al 10% de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente proyecto urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/02, de

Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.

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

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

Cuarto. Desde el punto de vista urbanístico, el proyecto se ajusta en cuanto a documentación y determinaciones a las normas legales y de planeamiento de rango superior que le son de aplicación, por lo que procede su aprobación.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Trans-

portes en virtud de lo establecido por el art. 11.1 del Decreto 193/2003, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la mayoría especificada por el art. 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común,

HA RESUELTO

Aprobar definitivamente el proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Fuentes de Andalucía (Sevilla), para el establecimiento de reserva para viviendas de Protección Oficial en los sectores de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial, aprobado provisionalmente por el Pleno municipal con fecha 15 de mayo de 2005, de conformidad con lo especificado por el art. 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción Contencioso Administrativa de 13 de julio, o en su caso, ante la correspondiente Sala de los Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se puede ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

ANEXO II

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE FUENTES DE ANDALUCÍA

NORMAS URBANÍSTICAS

SECTOR: SU - R - 1 (SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL)

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Superficie del Sector: 48.534 m²

Edificabilidad Bruta: 0,7 m²/m²

Superficie Máxima Edificable: 33.973,8 m²

Pendientes: 19,413,60 m² techo

Uso Global: Residencial Baja Densidad

Densidad Máxima: 25 viviendas (121 viviendas)

Altura máxima: 2 plantas

RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Dotación: 1,219,35 m²

SIPS: 242 m² construidos

Aparcamientos: 194 plazas

Viviendo Estimado: 12.133,50 m² suelo. El viario grafado en el Plano de Ordenación del Suelo E1/2000 tendrá carácter vinculante.

DATOS DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ORIENTATIVO

Relación media m² s/viv: 230 m²/viv

Relación media m² viv: 180 m²/viv

Edificabilidad neta orientativa: 0,7 m²/m²

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Se trata de una operación residencial de baja densidad asociada al Crecimiento Sur planeado por las NN.SS., debido a su condición de bordes urbanos y a su vinculación con los accesos desde las comarcas SE-220 (Norte) y SE-221 (Sur).

- Generar suelo para el asentamiento de uso exclusivo residencial en tipologías unifamiliares extensivas.
- Dotar al aún incipiente proceso de parcelaciones legales detectado en este ámbito espacial.
- Los criterios de ordenación de carácter vinculante son:
 - Los Espacios Libres y el viario grafados en el Plano de Ordenación tendrán carácter vinculante.
 - Situación de una importante reserva de espacios libres en el frente de prolongación de C/ Cameros conformando la sección de viario del acceso a Fuentes de Andalucía (Comarca SE-220), frente al SSGG de Equipamiento, POLIDEPORTIVO.

CONDICIONES DE DESARROLLO

Sistema de Actuación: Compensación

CONDICIONES DE GESTIÓN: Área de Reparto AR-2

Aprovechamiento Medio: 48.534,00 m² s x 0,38147 m² UTC/m² s = 18.514,25 m² UTC

Aprovechamiento Objetivo: 2.135,50 m² UTC

Aprovechamiento Subjetivo: 16.682,82 m² UTC

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Cesión de Aprovechamiento: 2.135,50 m² UTC

Excesos de Aprovechamiento SS.GG.: 2.596,63 m² UTC

ALINEACIONES:

- ALINEACION EXTERIOR
- LINEA DE EDIFICACION
- CORRECCION DE ALINEACION
- PASELLE EN PLANTA BAJA
- DELIMITACION SUELO URBANO
- DELIMITACION SECTORES SAU
- DELIMITACION LINEAS DE ELECCION
- Y AREAS DE ORDENACION URBANA
- DELIMITACION DEL CONJUNTO HISTORICO
- ALTURAS ESPECIALES
- Nº MAXIMO DE PLANTAS EN FRENTE DE MANZANA

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

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

SUELO NO URBANIZABLE:

- RESERVA DE SUELO PARA LA URBANIZACION
- PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO
- AREAS DE ESPECIAL PROTECCION POR INDETERMINACION DEL DESARROLLO URBANO
- AREAS DE ESPECIAL PROTECCION PASAJEIRA
- AREAS DE ESPECIAL PROTECCION DEL VIARIO

SUELO URBANO:

- CONJUNTO HISTORICO
- CITIOHCO. ENTORNO B.I.C.
- PERI
- 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 SIMILES DE VARIO
- PANQUELOS URBANOS

DOTACIONAL:

- EXISTENTE
- PROPUESTO
- EDUCATIVO
- S
- DEPORTIVO
- C
- COMERCIAL
- SP
- SERVICIOS PUBLICOS
- INFRAESTRUCTURAS URBANAS
- EDIFICIO CATALOGADO
- ESPACIO PUBLICO CATALOGADO

NO CONSIDERADO:

- CONJUNTO HISTORICO
- CITIOHCO. ENTORNO B.I.C.
- PERI
- 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 SIMILES DE VARIO
- PANQUELOS URBANOS



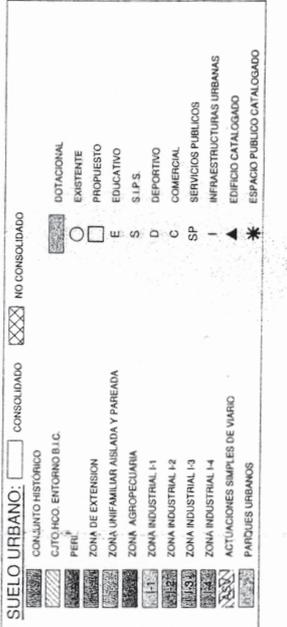
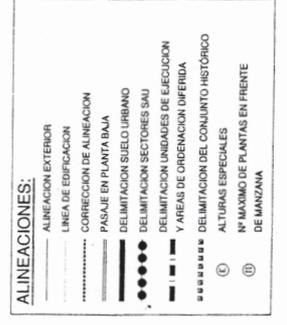
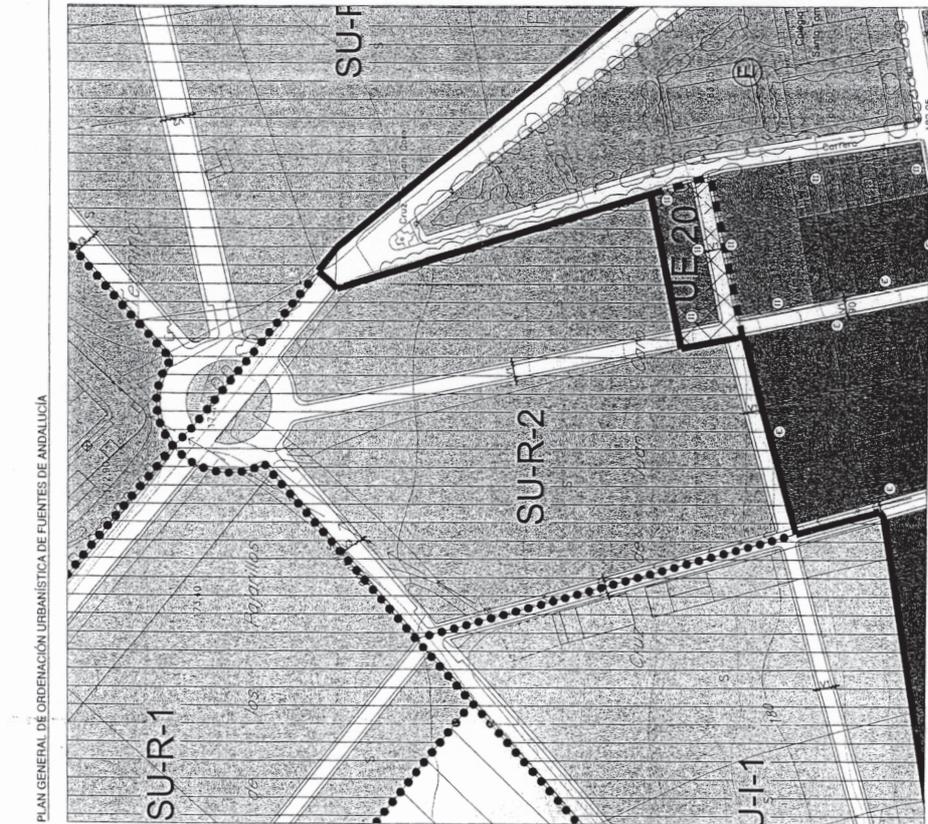
19 OCT 2005

APROBADO URGENTEMENTE CON SUBSECUENCIA A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO URBANISTICO

Privada

NORMAS URBANÍSTICAS

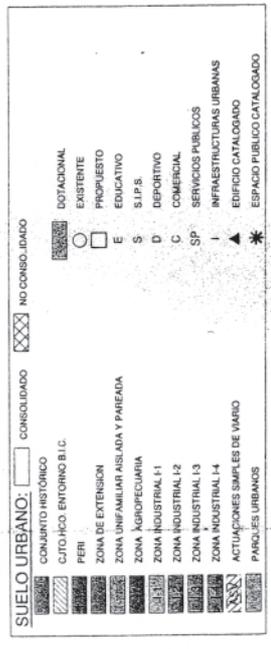
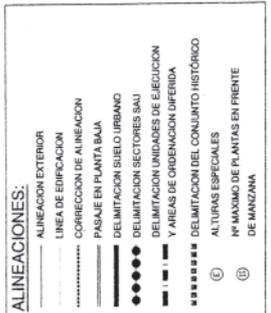
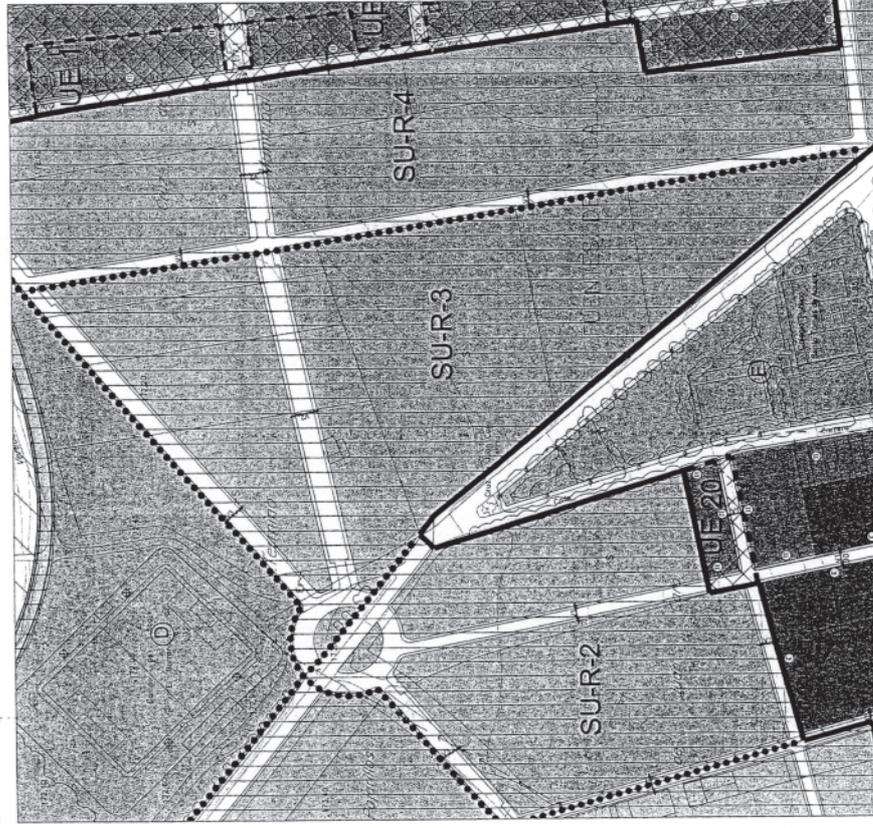
SECTOR: SU-R-2 (SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL)	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN:	
Superficie del Sector: 36.560 m ² suelo	Edificabilidad Bruta: 0,6 m ² /m ² s
Uso Global: Residencial Media Densidad	Superficie Máxima Edificable: Renta libre Protección oficial 18.794,10 m ² suelo 3.948,52 m ² techo 2.193,62 m ² techo 21.936,24 m ² suelo
Densidad Máxima: 40 viv/Ha. (146 viviendas).	Uso Complementario: Terciario y Comercial. 10% Superficie Máxima Edificable (2.193,62 m ² techo). Altura máxima: 3 plantas en calles y espacios públicos de anchura superior a 10 metros.
RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES	
Espacios Libres: 3.050,04 m ² suelo	SIPS 152 m ² construidos
Parque Deportivo:	Docente: 1.492,42 m ² suelo
Relación media m ² s/viv 167 m ² /viv	Viviario Estimado: 9.140,10 m ² suelo. El viviario garantizado en el Plano de Ordenación del Suelo E 1:2000 tendrá carácter vinculante.
DATOS DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ORIENTATIVO	
Relación media m ² LViv 150 m ² /viv	Edificabilidad neta orientativa 0,9 m ² /m ² s
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> * Operación Residencial de Media Densidad con uso compatible comercial y terciario dada su vinculación con la comarcal SE-20. * Colmatación de la prolongación de C/ Carreras como eje de extensión de carácter residencial. Los criterios de ordenación de carácter vinculante son: <ul style="list-style-type: none"> * Situación de la totalidad o parte de la reserva de espacios libres en el frente de la continuación de C/ Olivo a fin de que actúe de elemento amortiguador de la operación industrial colindante. * Obtención de una parcela de uso terciario exclusivo en posición colindante con la confluencia de la antigua vereda de los Pajarillos y la comarcal SE-20. * Localización preferente del uso terciario complementario en parcelas de uso dominante residencial resolviendo el frente de C/ Carreras. * Utilización de una oferta tipológica diversa, permitiendo la aparición de tipología plurifamiliar, preferentemente en la resolución del frente de la prolongación de C/ Carreras y el ruido viario con la SE-20. 	
CONDICIONES DE DESARROLLO Sistema de Actuación: Compensación	
CONDICIONES DE GESTIÓN: Área de Reparto AR-1 Aprovechamiento Medio: 36.560,00 m ² s x 0,50891 m ² UTC/m ² s = 18.605,75 m ² UTC Aprovechamiento Objetivo: (15.794,10 m ² x 1) + (3.948,52 m ² x 1,2) = 22.177,54 m ² UTC Aprovechamiento Subjetivo: 16.745,17 m ² UTC	



NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE FUENTES DE ANDALUCÍA

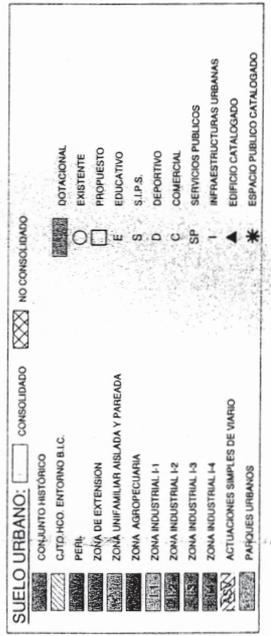
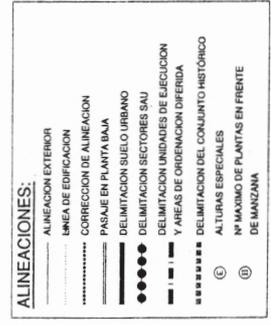
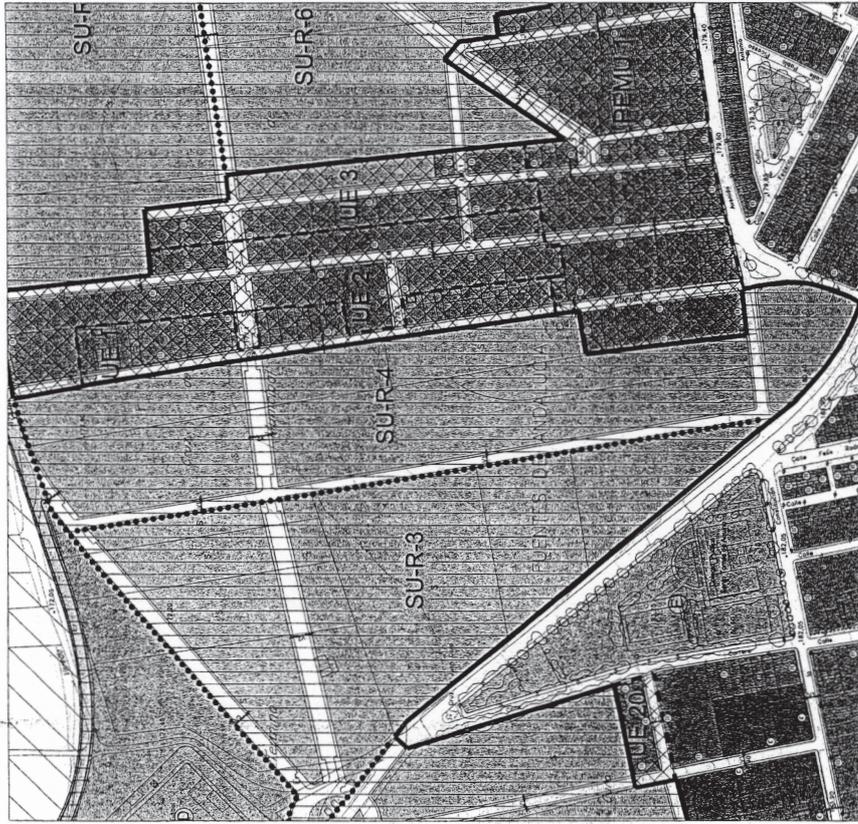
SECTOR: SU-R-3 (SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL)	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
Superficie del Sector: 56.882,00 m ² suelo	Edificabilidad Bruta: 0,6 m ² /m ² s
Uso Global: Residencial Media Densidad	Superficie Máxima Edificable: 34.129,18 m ²
Densidad Máxima: 40 viv/Ha. (227 viviendas)	Uso Complementario: Terciario y Comercial 10% superficie máxima edificable (3.412,91 m ² techo). Altura máxima: 3 plantas en calles y espacios públicos de anchura superior a 10 metros.
Reserva Mínima Dotacional: Espacios Libres: 5.688,20 m ² suelo	Dotación: 2.275,28 m ² suelo
Parque Deportivo:	Aparcamientos: 337 plazas
DATOS DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ORIENTATIVO	
Relación media m ² s/vv 1,07 m ² s/vv	Relación media m ² t/vv 1,50 m ² t/vv
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	
<p>* Operación residencial íntegramente vinculada a la carretera Comarcal SE-220. * Operación y prolongación del nuevo eje urbano referencial de Fuentes de Andalucía C/Ntra. Sra. de los Dolores, consolidando su condición de área de centralidad dotada de una lectura de usos y tipologías diversas. Criterios de ordenación de carácter vinculante: a) Fachadizar el frente a la carretera de La Campana y a la prolongación del nuevo eje Este-Oeste (V-9) del eje urbano referencial de Fuentes de Andalucía con tipologías de vivienda plurifamiliar (preferentemente). Este uso residencial debería compatibilizarse con usos terciarios y comerciales. b) Localizar una superficie importante de espacios libres en posición contigua con la nueva Plaza Urbana (Vialto Tipo V-3). c) Localizar suelo para equipamiento en la confluencia de la Avenida de la Constitución y la Comarcal SE-220 1 9 OCT 2005</p>	
CONDICIONES DE DESARROLLO	
Sistema de Actuación: Compensación	Iniciativa: Privada
CONDICIONES DE GESTIÓN: Área de Reparto AR-1	
Aprovechamiento Medido: Aprovechamiento Objetivo: (24.573,01 m ² x 1 x 1) + (6.143,25 m ² x 1 x 0,95) + (3.412,92 m ² x 1 x 1,2) = 34.504,60 m ² UTC	Cesión de Aprovechamiento: 3.450,46 m ² UTC
Aprovechamiento Subjetivo: 26.053,04 m ² UTC	Excesos de Aprovechamiento SS.GG.: 5.001,10 m ² UTC



NORMAS URBANÍSTICAS

SECTOR: SU - R - 4 (SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL)	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE DETERMINACIONES GENERALES	
Superficie del Sector: 51.582 m ²	Eficacibilidad Bruta: 0,55 máximas
Uso Global: Residencial Media Densidad	Superficie Máxima Edificable:
Densidad Máxima: 40 viv/Ha. (208 viviendas).	Renta libre 22.898,20 m ² techo 5.674,05 m ² techo 28.370,25 m ² techo TOTAL
RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES	
Espacios Libres: 5.159,23 m ² suelo	Docente: 2.083,30 m ² suelo
Parque Deportivo:	Viviendo Estimado: 12.895,56 m ² suelo. El viático gratificado en el Plano de Ordenación del Suelo E1/2000 tendrá carácter vinculante.
DATOS DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ORIENTATIVO	
Relación media m ² s/vv 143 m ² s/vv	Relación media m ² v/vv 137,5 m ² v/vv
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	
<p>* Resolver adecuadamente el contacto con el Camino de Tierras Nuevas, mediante la continuidad de la trama urbana inducida por las aperturas de viáticos perpendiculares al mismo que se plantean desde las actuaciones de suelo urbano colindantes.</p> <p>* Resolver adecuadamente el frente hacia la Avda. de la Constitución.</p> <p>* La tipología residencial predominante será la unifamiliar adosada o en hilera, transcripción del modelo tipológico conformador de la práctica totalidad de la extensión urbana de Fuentes de Andalucía.</p> <p>Los criterios de ordenación básicos son:</p> <p>a) Localización de suelo para espacios libres en el límite sur del Sector, ámbito donde confluyen la Avenida de la Constitución y la Carretera SE-220.</p> <p>b) Concentración de suelo para equipamientos en el límite norte del Sector, en contacto con la nueva Ronda Urbana de Sevilla.</p>	
CONDICIONES DE DESARROLLO	
Sistema de Actuación: Compensación	
CONDICIONES DE GESTIÓN: Área de Reparto AR-1	
Aprovechamiento Medio: 51.582 m ² s/vv x 0,50891 m ² UTC/m ² s = 26.269,60 m ² UTC	Cesión de Aprovechamiento: 2.898,66 m ² UTC
Aprovechamiento Objetivo: (22.686,20 m ² s/vv x 1) + (5.674,05 m ² s/vv x 0,95) = 28.086,55 m ² UTC	Excesos de Aprovechamiento SS.GG.: 1.652,35 m ² UTC

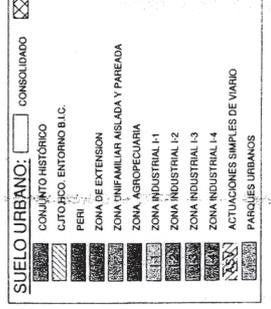
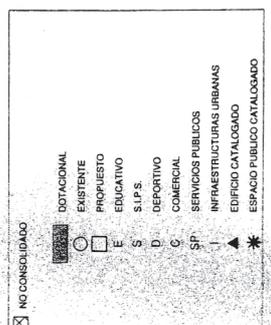
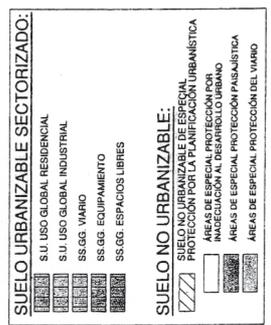
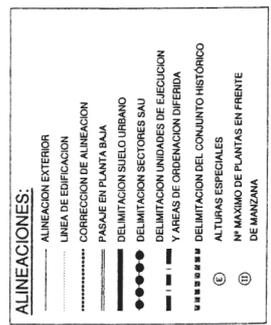
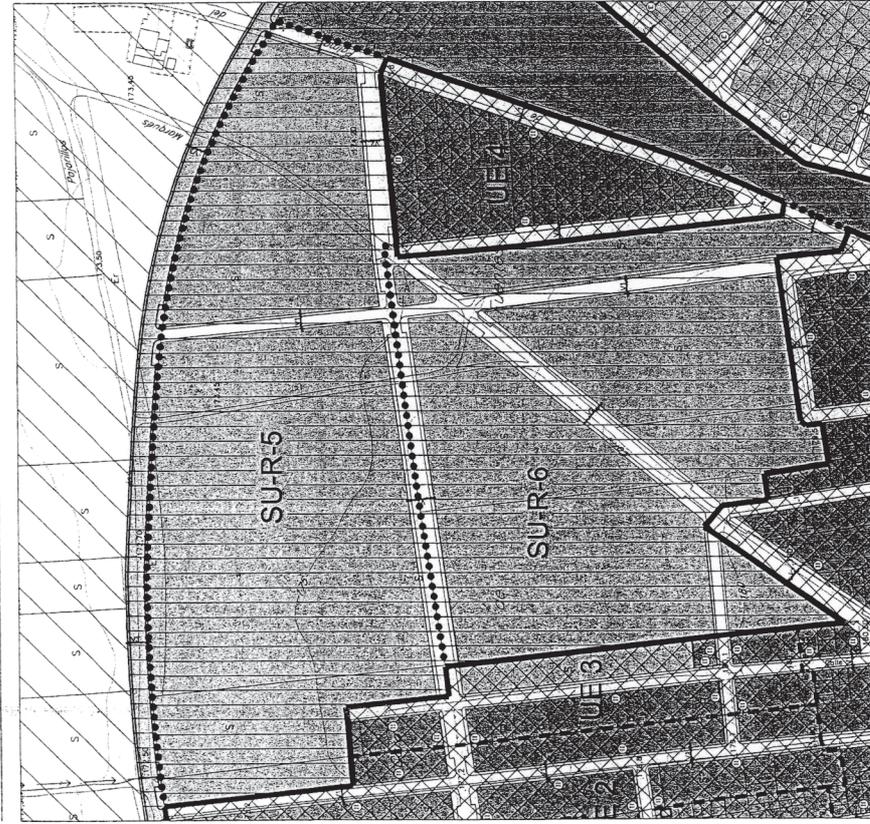
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE FUENTES DE ANDALUCÍA



NORMAS URBANÍSTICAS

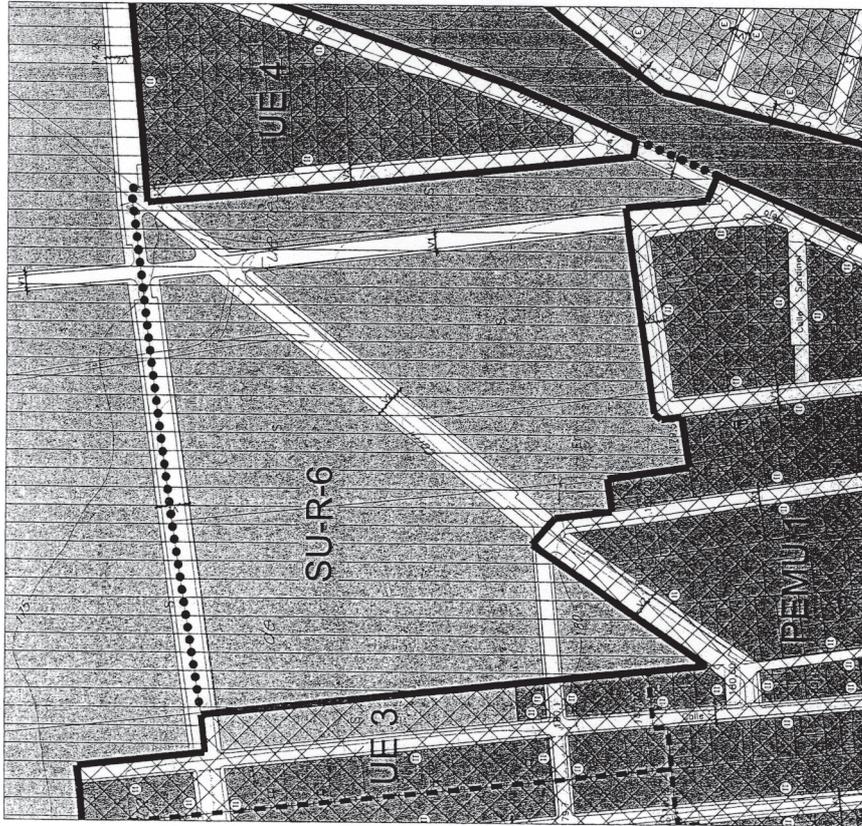
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE FUENTES DE ANDALUCÍA

SECTOR: SU-R-5 (SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL)	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
Superficie del Sector: 60.026 m ² suelo	Superficie Máxima Edificable: 0,55 m ² /m ² s
Uso Global: Residencial Media Densidad	Plantía libre 28.411,62 m ² techo
Densidad Máxima: 40 viv/Ha. (240 viviendas).	Protección oficial 6.602,91 m ² techo
RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES	
Espacios Libres: 6.002,64 m ² suelo	Docante: 2.401,06 m ² suelo
Parque Deportivo:	SIPS 480 m ² construidos
Aparcamientos: 330 plazas	
Vialidad: Vialidad Estimada: 15.006,60 m ² suelo. El viario grafado en el Plano de Ordenación del Suelo E/1/2000 tendrá carácter vinculante.	
DATOS DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ORIENTATIVO	
Relación media m ² s/viv 143 m ² s/viv	Relación media m ² /viv 137,5 m ² /viv
Edificabilidad neta orientativa 0,56 m ² /m ² s	
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	
* Resolver mediante la localización de suelo para equipamientos el contacto con la Ronda Urbana Norte.	
* Resolver adecuadamente la continuidad urbana con el ámbito de la UE-2 "Camino de Tierras Nuevas".	
Los criterios básicos de ordenación:	
* Localizar suelo para sistemas de espacios libres en posiciones colindantes con el actual carril del Marqués.	
* Localizar suelo para equipamientos en posición colindante con la nueva Ronda Urbana.	
* Permisividad en el uso de tipologías residenciales de carácter plurifamiliar en la conformación del eje urbano.	
USO: URBANO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	
19 OCT 2005	
APROBADO: GOBIERNO DE ANDALUCÍA	
SUSCRITO: JUNTA DE ANDALUCÍA	
DEPARTAMENTO: DEPARTAMENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO	
Iniciativa: Privada	
CONDICIONES DE DESARROLLO	
Sistema de Actuación: Compensación	
CONDICIONES DE GESTIÓN: Área de Reparto AR-1	
Aprovechamiento Medio: 60.026,00 m ² s x 0,54981 m ² UTC/m ² s = 30.547,83 m ² UTC	Cesión de Aprovechamiento: 3.268,44 m ² UTC
Aprovechamiento Objetivo: (28.411,62 m ² x 1) + (6.602,91 m ² x 0,95) = 32.684,38 m ² UTC	Excesos de Aprovechamiento SS.GG.: 1.922,89 m ² UTC
Aprovechamiento Subjetivo: 27.495,05 m ² UTC	



FUENTES DE ANDALUCÍA
ORDENACIÓN DEL SUELO ESCALA 1/2000

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE FUENTES DE ANDALUCÍA



NORMAS URBANÍSTICAS

SECTOR: SU - R - 6 (SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL)	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN: en el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE FUENTES DE ANDALUCÍA	
Superficie del Sector: 54.394 m ² suelo	Edificabilidad Bruta: 0,55 m ² /m ² s
Uso Global: Residencial Media Densidad	Superficie Máxima Edificable: 29.861,75 m ² techo
Densidad Máxima: 40 viv/Ha. (217 viviendas)	Protección oficial 29.861,75 m ² techo
Uso Complementario: Altura máxima: 3 plantas en calles y espacios públicos de anchura superior a 10 metros.	
RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES	
Docente: 2.175,76 m ² suelo	Aparcamientos: 299 plazas
Parque Deportivo: 5.439,40 m ² suelo	Viviario Estimado: 13.998,50 m ² suelo. El viario grillado en el Plano de Ordenación del Suelo E1/2000 tendrá carácter vinculante.
DATOS DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ORIENTATIVO	
Relación media m ² s/Viv 143,5 m ² s/viv	Relación media m ² IViv 137,8 m ² s/viv
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	
* Se trata de la operación de más envergadura de la Corona Norte. Como objetivo básico de ordenación se articula el conseguir una adecuada continuidad con la trama de las áreas urbanas colindantes (UE-3, UE-4 y PEMU-1), ayudando a resolver 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 vinculante que discurre por el trazado del antiguo canal del Marqués.	
* Permisividad en la implantación de tipologías residenciales de carácter plurifamiliar para la conformación del núcleo de Fuente-Oleas (Viviario V-2).	
* Localización de reserva de suelo para espacios libres y equipamientos en posición colindante con la Unidad de Ejecución UE-4.	
CONDICIONES DE DESARROLLO	
Sistema de Actuación: Compensación	
CONDICIONES DE GESTIÓN: Área de Reparto AR-1	
Aprovechamiento Medio: (23.933,36 m ² x 1) + (5.983,34 m ² x 0,95) = 29.817,59 m ² UTC	54.394,00 m ² s x 0,50891 m ² UTC/m ² s = 27.691,65 m ² UTC
Aprovechamiento Subjetivo: 24.919,48 m ² UTC	Cesión de Aprovechamiento: 2.861,75 m ² UTC
Excesos de Aprovechamiento SS GG: 1.742,29 m ² UTC	

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

- S.U. USO GLOBAL RESIDENCIAL
- S.U. USO GLOBAL INDUSTRIAL
- SS GG VIVIARIO
- SS GG EQUIPAMIENTO
- SS GG ESPACIOS LIBRES

SUELO NO URBANIZABLE:

- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA
- ÁREAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR INADecuación AL DESARROLLO URBANO
- ÁREAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARASISTÉMICA
- ÁREAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN DEL VIVIARIO

SUELO URBANO:

- CONJUNTO HISTÓRICO
- CINTURÓN ENTORNO B.I.C.
- PERI
- ZONA DE EXTENSION
- ZONA UNIFAMILIAR AISLADA Y PARECIDA
- ZONA AGROPECUARIA
- ZONA INDUSTRIAL 1
- ZONA INDUSTRIAL 2
- ZONA INDUSTRIAL 3
- ZONA INDUSTRIAL 4
- ACTUACIONES SIMPL DE VIVIARIO
- PARQUES URBANOS

NO CONSOLIDADO

- DOTACIONAL EXISTENTE
- PROYECTADO
- E
- S
- D
- C
- SP
- INFRAESTRUCTURAS URBANAS
- EDIFICIO CATALOGADO
- ESPACIO PÚBLICO CATALOGADO

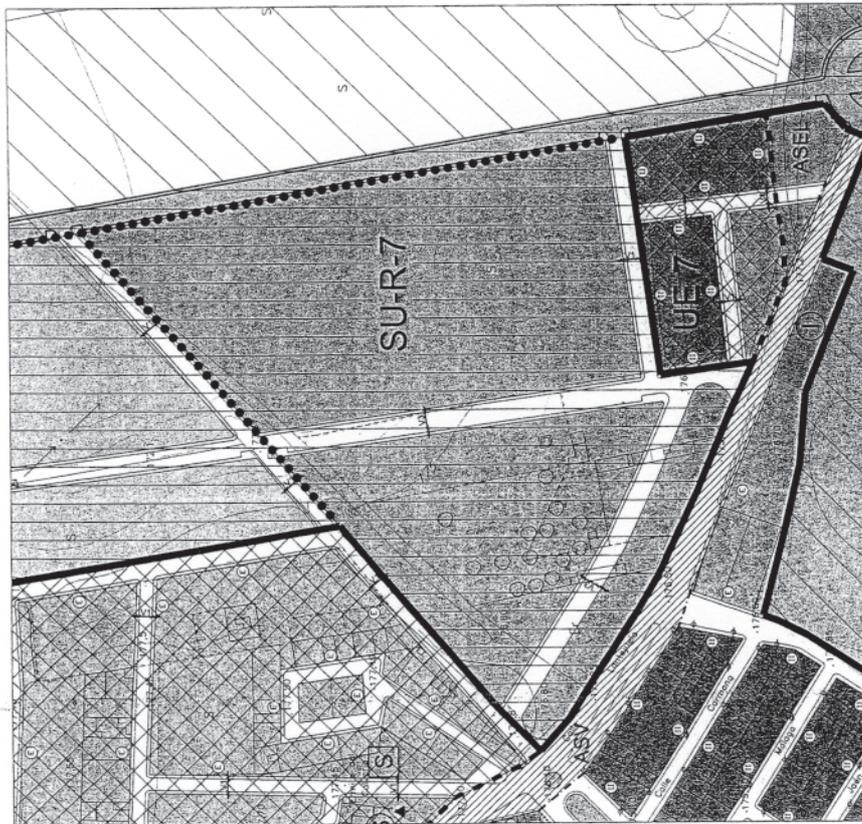
ALINEACIONES:

- ALINEACION EXTERIOR
- LINEA DE ENFITECION
- CORRECCION DE ALINEACION
- PASAJE EN PLANTA BAJA
- DELIMITACION SUELO URBANO
- DELIMITACION SECTORES SAU
- DELIMITACION UNIDADES DE EJECUCION
- Y ÁREAS DE ORDENACION DIFERIDA
- DELIMITACION DEL CONJUNTO HISTÓRICO
- ALTURAS ESPECIALES
- Nº MÁXIMO DE PLANTAS EN FRENTE DE MANZANA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

FUENTES DE ANDALUCÍA
ORDENACIÓN DEL SUELO ESCALA 1/2000

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE FUENTES DE ANDALUCÍA



NORMAS URBANÍSTICAS

SECTOR: SU - R - 7 (SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL)	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN: CONDICIONES GENERALES	
Superficie del Sector: 45.884 m ² suelo	Edificabilidad Bruta: 0,6 m ² /m ² s.
Uso Global: Residencial Media Densidad	Superficie Máxima Edificable: 27.530,08 m ² techo
Densidad Máxima: 40 viviendas (183 viviendas)	Rentía libre: 19.800,08 m ² suelo
	Protección oficial: Comercial
	TOTAL: 27.530,08 m ² techo
RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES	
Espacios Libres: 4.589,36 m ² suelo	Dotación: 1.835,75 m ² suelo
Parque Deportivo:	Viviario Estimado: 11.473,40 m ² suelo
	Plano de Ordenación del Suelo E1/2000 tendrá carácter vinculante.
DATOS DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ORIENTATIVO	
Relación media m ² s/viv: 167 m ² /viv	Relación media m ² iviv: 150 m ² /viv
	Edificabilidad neta orientativa: 0,9 m ² /m ² s
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	
Operación residencial de remate de la trama urbana residencial en las prolongaciones de C/ Campana y Alameda de la Estación. Como objetivo básico de ordenación resolverá el contacto del suelo urbano con la nueva Ronda de Circunvalación y la articulación con el tejido industrial en su contacto con el SU-H2.	
Criterios básicos de ordenación:	
<ul style="list-style-type: none"> • La localización de los Espacios Libres graficados en el Plano de Ordenación del Suelo será vinculante. • Concentración de suelo para equipamientos en el paquete triangular de suelo próximo al Edificio de la Estación, para resolver de C/ Lantigua y de la Alameda de la Estación. • Concentración de Espacios Libres en el viario vinculante de nueva formación, prolongación de la Alameda de la Estación, para resolver la transición con el suelo industrial. 	
CONDICIONES DE DESARROLLO	
Sistema de Actuación: Compensación	Iniciativa: Privada
CONDICIONES DE GESTIÓN: Área de Reparto AR-1	
Aprovechamiento Medio: 45.884,00 m ² s. x 0,5881 m ² UTC/m ² s. = 23.365,92 m ² UTC	Cesión de Aprovechamiento: 2.783,91 m ² UTC
Aprovechamiento Objetivo: (19.826,05 m ² x 1) + (4.956,51 m ² x 0,95) + (2.753,82 m ² x 1,2) = 27.839,08 m ² UTC	Excesos de Aprovechamiento S.S.GG.: 4.034,84 m ² UTC
Aprovechamiento Subjetivo: 21.020,33 m ² UTC	

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

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

SUELO NO URBANIZABLE:

- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA
- ÁREAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR INTEGRACIÓN AL DESARROLLO URBANO
- ÁREAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN PATRIMONIAL
- ÁREAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN DEL VINKO

SUELO URBANO:

- CONJUNTO HISTÓRICO
- CITO.HCO. ENTORNO B.I.C.
- PERI
- ZONA DE EXTENSIÓN
- ZONA UNIFAMILIAR AISLADA Y PAREADA
- ZONA AGRICOLA
- ZONA INDUSTRIAL I-1
- ZONA INDUSTRIAL I-2
- ZONA INDUSTRIAL I-3
- ZONA INDUSTRIAL I-4
- ACTUACIONES SIMPLES DE VINKO
- PARQUES URBANOS

DOTACIONAL:

- EXISTENTE
- PROPIEDAD
- EDUCATIVO
- S.U.P.S.
- DEPORTIVO
- COMERCIAL
- SERVICIOS PÚBLICOS
- INFRAESTRUCTURAS URBANAS
- EDIFICIO CATALOGADO
- ESPACIO PÚBLICO CATALOGADO

NO CONSOLIDADO:

- CONJUNTO HISTÓRICO
- CITO.HCO. ENTORNO B.I.C.
- PERI
- ZONA DE EXTENSIÓN
- ZONA UNIFAMILIAR AISLADA Y PAREADA
- ZONA AGRICOLA
- ZONA INDUSTRIAL I-1
- ZONA INDUSTRIAL I-2
- ZONA INDUSTRIAL I-3
- ZONA INDUSTRIAL I-4
- ACTUACIONES SIMPLES DE VINKO
- PARQUES URBANOS

ALINEACIONES:

- ALINEACION EXTERIOR
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN
- CORRECCIÓN DE ALINEACIÓN
- PASEJE EN PLANTA BAJA
- DELIMITACIÓN SUELO URBANO
- DELIMITACIÓN SECTORES SAU
- DELIMITACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ÁREAS DE ORDENACIÓN DIFERIDA
- DELIMITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO
- ALTURAS ESPECIALES
- Nº MÁXIMO DE PLANTAS EN FRENTE DE MANIZANA

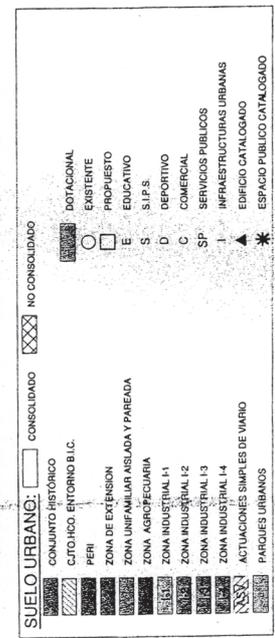
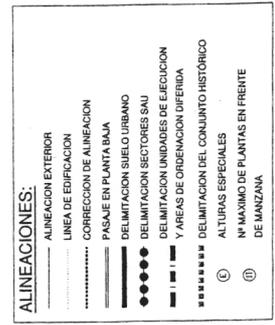
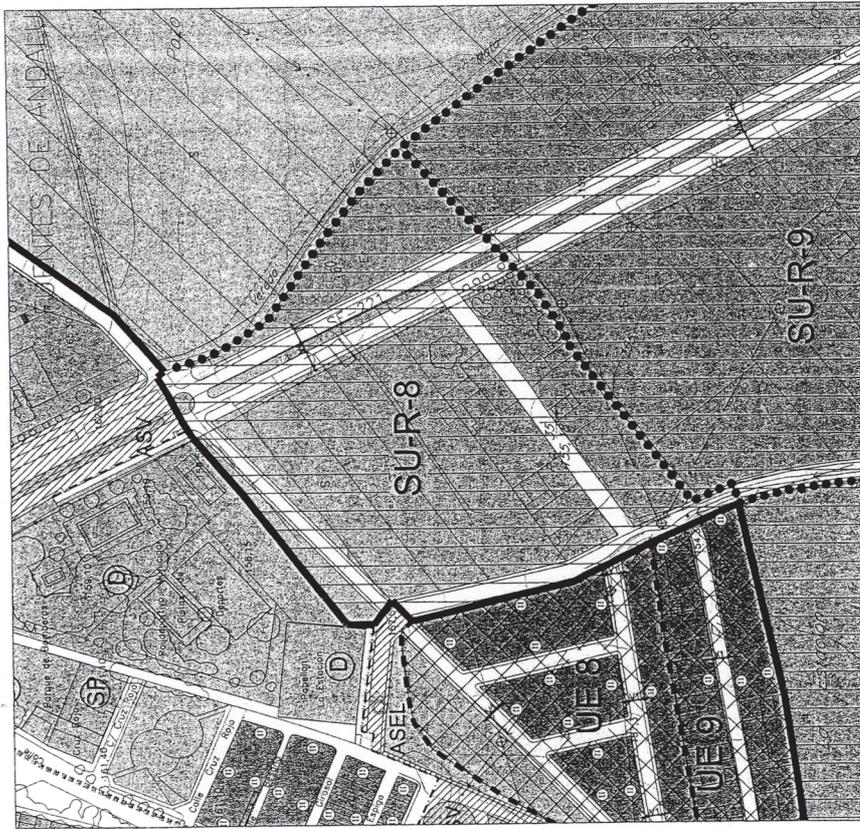


APROBADO EL 19 DE OCTUBRE DE 2005
CONSEJO DE ORDENACIÓN DE LA CIUDAD DE FUENTES DE ANDALUCÍA

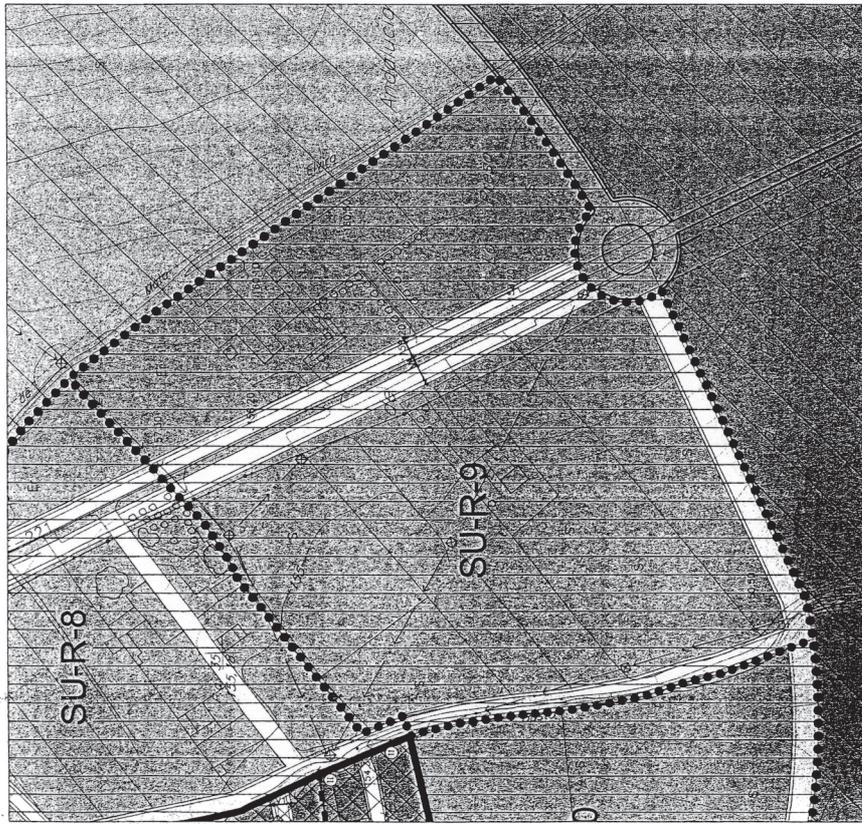
NORMAS URBANÍSTICAS

SECTOR: SU-R-8 (SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL)	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETERMINACIONES GENERALES	
Superficie del Sector: 30.894,00 m ² suelo	Edificabilidad Bruta: 0,4 m ² /m ² s
Uso Global: Residencial Baja Densidad	Superficie Máxima Edificable: 12.351,70 m ² techo
Densidad Máxima: 25 viv/ha. (77 viviendas).	Uso Complementario: Altura máxima: 2,20 m
RESERVAS MINIMAS DOTACIONALES	
Espacios Libres: 3.080,42 m ² suelo	Dotación: 770,10 m ² suelo
Parque Deportivo:	Vivario Estimado: 7.701,06 m ² suelo. El vivario graficado en el Plano de Ordenación del Suelo E1/2000 tendrá carácter vinculante.
DATOS DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ORIENTATIVO	
Relación media m ² s/viv 230 m ² /viv	Relación media m ² v/viv 160 m ² /viv
Edificabilidad neta orientativa 0,7 m ² /m ² s	
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	
<p>* Operación enmarcada dentro del crecimiento sur planteado por las Normas Subsidiarias, caracterizado por dos cuestiones de fondo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Generación de suelo para el asentamiento de uso residencial en tipologías unifamiliares extensivas. - Delimitar el proceso aún incipiente de parcelaciones ilegales detectado en este ámbito espacial. <p>Criterios básicos de ordenación:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Localización de reserva de suelo para espacios libres en posición colindante con el Área Paleodeportiva. * Reordenamiento y transformación de la actual SE-221 una vez superado el nudo con la Romá de Cármenes y el Área Paleodeportiva. 	
CONDICIONES DE DESARROLLO	
Sistema de Actuación: Compensación	Iniciativa: Privada
CONDICIONES DE GESTIÓN: Área de Reparto AR-2	
Aprovechamiento Medio: 30.894,00 m ² s x 0,38147 m ² UTC/m ² s = 10.682,21 m ² UTC	Cesión de Aprovechamiento: 1.355,39 m ² UTC
Aprovechamiento Objetivo: (12.351,70 m ² t x 1,10) = 13.553,87 m ² UTC	Excesos de Aprovechamiento SS.GG.: 1.622,76 m ² UTC
Aprovechamiento Subjetivo: 9.613,99 m ² UTC	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE FUENTES DE ANDALUCÍA

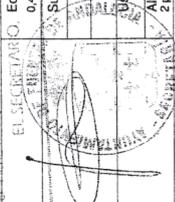


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE FUENTES DE ANDALUCÍA



NORMAS URBANÍSTICAS

SECTOR: SU-R-9 (SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL)	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
Superficie del Sector:	6.177,6 m ² suelo
Uso Global:	Residencial Baja Densidad
Densidad Máxima:	25 viviendas (154 viviendas) / 2 plantas
RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES	
Espacios Libres:	300 m ² construidos
Parque Deportivo:	1.544,40 m ² suelo
Aparcamientos: 247 plazas	
Vialidad: 15.443,90 m ² suelo. El vialidad grafado en el Plano de Ordenación del Suelo E1/2000 tendrá carácter vinculante.	
DATOS DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ORIENTATIVO	
Relación media m ² s/viv	160 m ² /viv
Relación media m ² v/vv	0,7 m ² /m ² cs
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 unifamiliares extensivas. - Delimitar el proceso aún incipiente de parcelaciones ilegales detectado en este ámbito espacial. Criterios básicos de ordenación: * Puesta en valor del viario que discurre por el entubamiento propuesto del Arroyo de Madruentenas mediante la localización de áreas de suelo para Espacios Libres. * Reacondicionamiento y transformación del actual trazado de la SE-221 una vez superado el punto con la Ronda de Circunvalación.	
CONDICIONES DE DESARROLLO	
Sistema de Actuación:	Privada
Compensación:	
CONDICIONES DE GESTIÓN: Área de Reparto AR-2	
Aprovechamiento Medio:	61.776,00 m ² s x 0,38147 m ² UTC/m ² s = 23.565,69 m ² UTC
Aprovechamiento Objetivo:	Cesión de Aprovechamiento: 2.718,13 m ² UTC
Aprovechamiento Subjetivo:	Excesos de Aprovechamiento SS.GG.: 3.254,03 m ² UTC



19 OCT 2005
 APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUPOSICIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

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

SUELO NO URBANIZABLE:

- ÁREAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR INADecuación AL DESARROLLO URBANO
- PROTECCIÓN POR LA INADecuación URBANÍSTICA
- ÁREAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR INADecuación AL DESARROLLO URBANO
- ÁREAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN PASAJISTA
- ÁREAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN DEL VIARIO

SUELO URBANO:

- CONJUNTO HISTÓRICO
- C/PL. LOG. ENTORNO B.C.
- HERO
- ZONA DE JUSTINICION
- ZONA DE MANUALES (ZONA Y PATRIERA)
- ZONA ALCOBARDÍA
- ZONA INDUSTRIAL I
- ZONA INDUSTRIAL II
- ZONA INDUSTRIAL III
- ZONA INDUSTRIAL IV
- ZONA INDUSTRIAL V
- ACTIVIDADES EMPRESAS DE VIARIO
- PAQUETE URBANÍSTICO

DOTACIONAL

- EXISTENTE
- PROPIETARIO
- EDUCATIVO
- S.I.F.S.
- DEPORTIVO
- COMERCIAL
- SERVICIOS PÚBLICOS
- INFRAESTRUCTURAS URBANAS
- EDIFICIO CATALOGADO
- ESPACIO PÚBLICO CATALOGADO

LEGENDA:

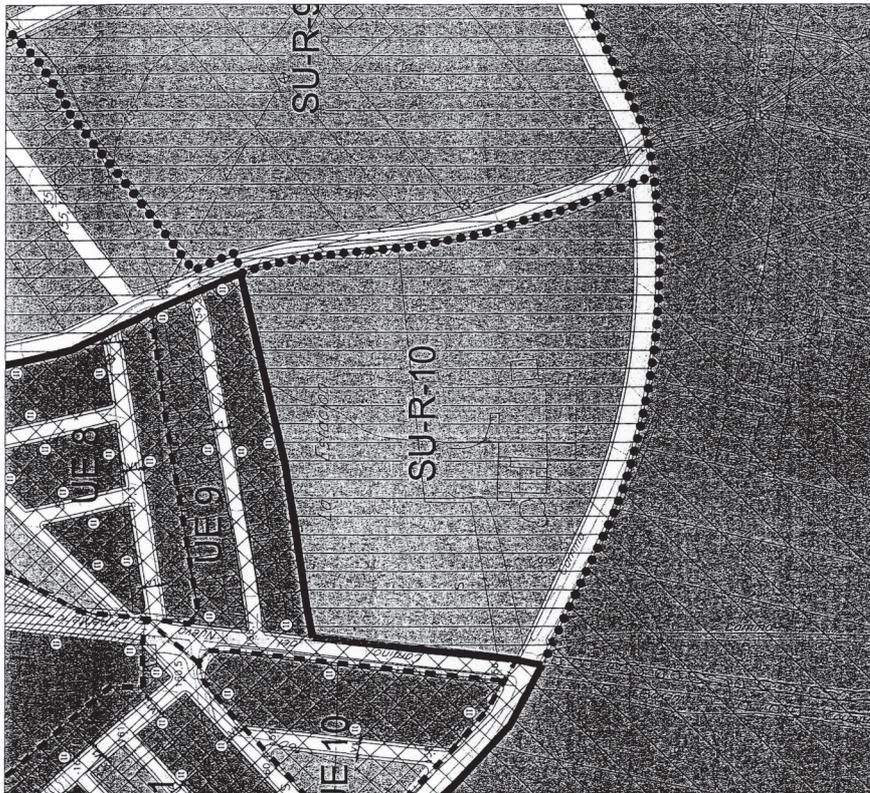
- CONSOLIDADO
- NO CONSOLIDADO

ALINEACIONES:

- ALINEACION EXTERIOR
- LINEA DE ENFERCACION
- CORRECCION DE ALINEACION
- PASAJE EN PLANTA BAJA
- DELIMITACION SUELO URBANO
- DELIMITACION SECTORES SAN
- DELIMITACION UNIDADES DE ELEGUCION
- Y ÁREAS DE ORDENACION DIFERIDA
- DELIMITACION DEL CONJUNTO HISTÓRICO
- ALTURAS ESPECIALES
- Nº MÁXIMO DE PLANTAS EN FRENTE DE MANZANA

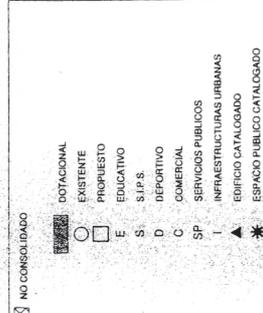
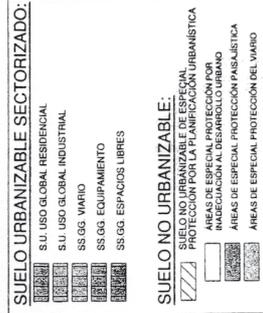
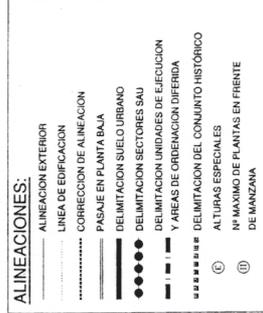


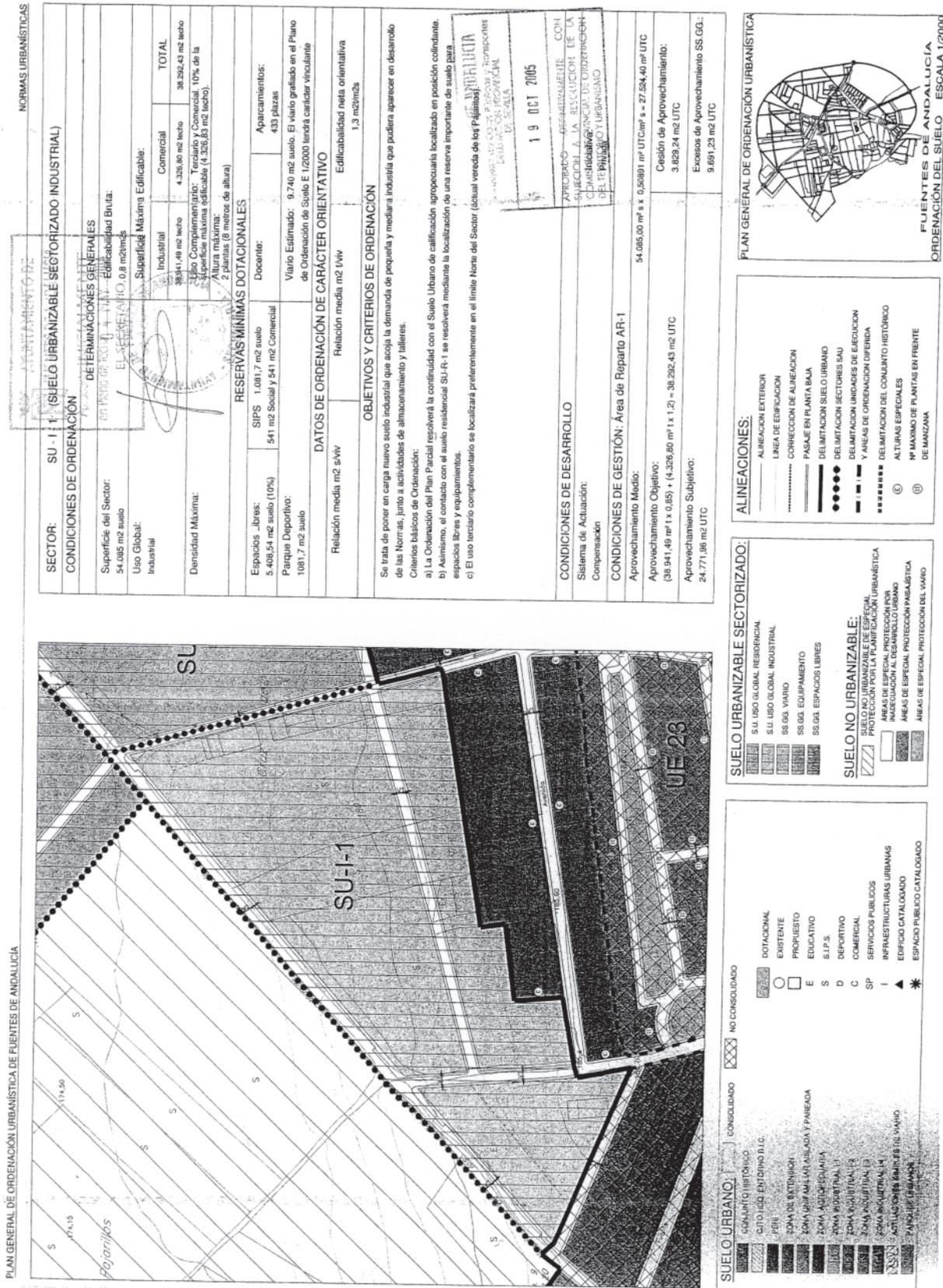
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE FUENTES DE ANDALUCÍA



NORMAS URBANÍSTICAS

SECTOR: SU - R - 10 (SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL)	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN: DETERMINACIONES GENERALES	
Superficie del Sector: 31.911 m ² suelo	Edificabilidad Bruta: 0,4 m ² m ² s
Uso Global: Residencial Baja Densidad	Superficie Máxima Edificable: 12.764,42 m ² techo
Densidad Máxima: 25 viv/Ha. (80 viviendas)	Renta libre baja densidad: 12.764,42 m ² techo
	Uso Complementario: 2 plantas
	Altura máxima: 2 plantas
RESERVAS/MÍNIMAS DOTACIONALES	
Espacios Libres: 158 m ² construidos	Dotante: 127 plazas
Parque Deportivo: 797,77 m ² suelo	Vitro Estimado: 7.977,76 m ² suelo. El vitro graduado en el Plano de Ordenación del Suelo E1/20000 tendrá carácter vinculante.
DATOS DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ORIENTATIVO	
Relación media m ² s/viv: 230 m ² s/viv	Relación media m ² l/viv: 160 m ² l/viv
	Edificabilidad neta orientativa: 0,7 m ² m ² s
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> Operación enmarcada dentro del crecimiento sur planeado por las Normas Subsidiarias, caracterizado por dos cuestiones de fondo: <ul style="list-style-type: none"> Generación de suelo para el asentamiento de uso residencial en tipologías unifamiliares extensivas. Detener el proceso aún incipiente de parcelaciones ilegales detectado en este ámbito espacial. 	
Criterios básicos de ordenación:	
<ul style="list-style-type: none"> Puesta en valor del vitro que discurre por el entubamiento propuesto del Arroyo Madruentales mediante la localización de áreas verdes. Resolver adecuadamente el contacto con la UE-9. 	
CONDICIONES DE DESARROLLO	
Sistema de Actuación: Compensación	Iniciativa: Privada
CONDICIONES DE GESTIÓN: Área de Reparto AR-2	
Aproachamiento Objetivo: 31.911,00 m ² s x 0,38147 m ² UTC/m ² s = 12.173,08 m ² UTC	Cesión de Aproachamiento: 1.404,08 m ² UTC
Aproachamiento Subjetivo: 10.957,77 m ² UTC	Exceso de Aproachamiento SS.GG.: 1.681,00 m ² UTC

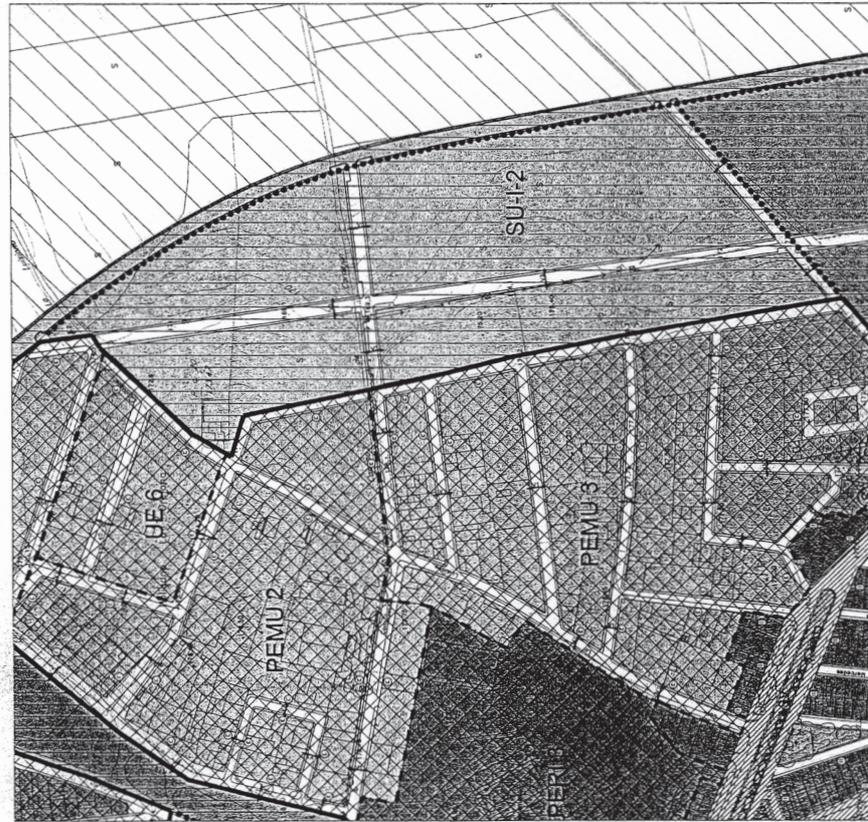




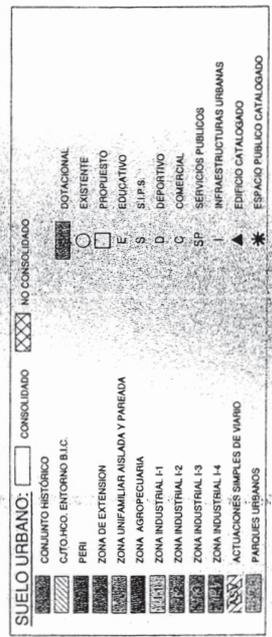
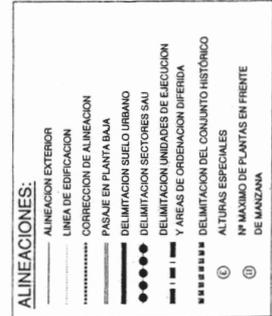
NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE FUENTES DE ANDALUCÍA

SECTOR: SU-12 (SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL)	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN: DETERMINACIONES GENERALES	
Superficie del Sector: 71.630 m ² suelo	Edificabilidad Bruta: 0,8 m ² /m ² s
Uso Global: Industrial	Superficie Máxima Edificable: Industrial: 57.298,02 m ² techo Comercial: 57.298,21 m ² techo TOTAL: 57.298,21 m ² techo
Densidad Máxima:	Uso Complementario: Terciario y Comercial: 5.729,02 m ² techo. Altura máxima: 2 plantas (3 metros de altura).
RESERVAS MINIMAS DOTACIONALES	
Espacios Libres: 7.162,03 m ² s (10%)	Docente: Aparcamientos: 572 plazas
Parque Deportivo: 1.432,40 m ² suelo	Vialito Estimado: 12.891,65 m ² suelo. El vialito grafado en el plano de Ordenación del Suelo E1/2000 tendrá carácter vinculante.
Relación media m ² s/vv	Datos de Ordenación de Carácter Orientativo: Relación media m ² v/vv: 1,3 m ² /m ² s
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	
Se trata de poner en carga un nuevo suelo industrial que acople la demanda vinculada a los polígonos delimitados en las anteriores normas. La Origen y Ermita de El Calvario, y la merca suscitada por estos usos en la ocupación del suelo. Este suelo acogerá pequeña y mediana industria junto a actividades de almacenamiento y talleres, así como terciarias compatibles, vinculadas a las principales vías.	
Criterios básicos de ordenación:	
a) La ordenación del Plan Parcial resolverá la continuidad con el S.U. (PEMU-2 y PEMU-3) de calificación industrial y con el S.U.7 de calificación residencial.	
b) El contacto con el suelo residencial se resolverá mediante la localización de reservas (proporcionadas al suelo) para equipamiento y equipamiento.	
c) El uso terciario complementario se localizará entorno al vialito vinculante Norte-Sur que recorre el sector.	
CONDICIONES DE DESARROLLO	
Sistema de Actuación: Compensación	Privada
CONDICIONES DE GESTIÓN: Área de Reparto AR-1	
Aprovechamiento Medio: 71.630,00 m ² s x 0,8081 m ² U/m ² s = 36.446,18 m ² UTC	Cesión de Aprovechamiento: 5.070,71 m ² UTC
Aprovechamiento Objetivo: (51.566,59 m ² x 0,80) + (5.729,02 m ² x 1,2) = 50.707,15 m ² UTC	Excesos de Aprovechamiento SS.GG.: 12.833,32 m ² UTC



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE FUENTES DE ANDALUCÍA



ANUNCIO de la Delegación Provincial de Sevilla, por el que se hace público la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 16 de diciembre de 2005, en relación con la Modificación de las Normas Subsidiarias, sector SR-12 del municipio de Umbrete (Sevilla) (Expte. SE-235/05).

Para general conocimiento se hace público la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, adoptada en su sesión de fecha 16 de diciembre de 2005, por la que se Suspende la Aprobación Definitiva de la Modificación de las Normas Subsidiarias, sector SR-12 del municipio de Umbrete (Sevilla).

TEXTO DE LA RESOLUCION

«Visto el proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Umbrete (Sevilla), sector SR-12, así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

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

H E C H O S

Primero. El proyecto urbanístico de referencia tiene por objeto clasificar como suelo urbanizable sectorizado con uso residencial unos terrenos de 23.717 m² de superficie, situados al oeste del núcleo urbano y colindantes con el sector urbanizable residencial SR-7 que se encuentra desarrollado y totalmente ejecutado.

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

Tercero. En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

1. La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir ha informado, con fecha 21 de octubre de 2005, y a la vista del estudio de inundabilidad de la zona presentado por el Ayuntamiento, que no ve inconveniente al desarrollo del Majalberaque se destinen a viario y espacios libres, no pudiendo llevarse a cabo construcción alguna en ellos ya que se encuentran por debajo de la cota de inundabilidad, determinada en 3,05 metros sobre el lecho del cauce.

2. La Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente ha emitido, con fecha 2 de junio de 2005, la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental, mediante la que se declara viable, a los efectos ambientales, la Modificación de referencia de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Umbrete, siempre que se cumplan una serie de condiciones ambientales a las que quedan sujetas las determinaciones del proyecto. El proyecto aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento recoge correctamente la práctica totalidad de las medidas correctoras especificadas en la Declaración Previa de Impacto Ambiental.

3. Aljarafesa, empresa responsable del abastecimiento de agua y alcantarillado del municipio, informa el proyecto especificando las condiciones que deben cumplirse por el promotor para la dotación al sector de estos servicios urbanos.

4. Sevillana Endesa, empresa responsable del suministro de energía eléctrica, informa que, en aplicación del RD 1955/2000, los promotores del proyecto deberán ejecutar las instalaciones de extensión necesarias de acuerdo con las condiciones técnicas derivadas del Reglamento y de la compañía suministradora, manifestando, a estos efectos, que la capacidad de acceso a la red existente se encuentra en barras de 15 (20 kV) de la futura subestación «Bollullos».

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

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

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

a) Debe excluirse del nuevo sector clasificado como suelo urbanizable sectorizado los terrenos que son inundables, según el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, y que deberán ser clasificados como suelo no urbanizable, tal como establece el artículo 46.1.i) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. En este sentido, no debe utilizarse estos terrenos para la localización de las áreas libres del nuevo sector.

b) El proyecto debe incluir el nuevo sector urbanizable en algún área de reparto y determinar el aprovechamiento medio correspondiente, tal como establece el art. 10.1.A.f) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

c) La Modificación no contiene las previsiones de sistemas generales mínimas exigidas por el artículo 10.1.A.c) del referido texto legal, debiendo incorporar los sistemas de espacios libres, viario, dotaciones e infraestructuras que garanticen la adecuada inserción del sector en la estructura urbana y territorial existente. En este contexto, se considera que el viario local estructurante previsto en la documentación gráfica no da respuesta adecuada a esta exigencia legal, ya que su extremo sur termina en fondo de saco en suelo no urbanizable sin resolver la conexión con la unidad de ejecución UE-3 situada al sur del sector.

d) El proyecto debe contener las previsiones de programación del nuevo sector, en virtud de lo establecido en el art. 10.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

e) Teniendo en cuenta que el proyecto clasifica un nuevo sector de uso residencial, lo que conlleva un incremento del aprovechamiento determinado por las Normas Subsidiarias vigentes, es necesario que el proyecto dé respuesta a las exigencias derivadas del artículo 36.2.2.ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que obliga a las modificaciones del planeamiento general a establecer las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas por el Plan respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras.

Las estipulaciones del convenio urbanístico que se adjunta al proyecto, que hacen referencia a la contribución del sector a sistemas generales en el contexto del nuevo Plan General en tramitación, deberán incorporarse fehacientemente a las