

**MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS URBANÍSTICAS DE SUELO
URBANO. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL
“RONDA LEÓN DE SAN FRANCISCO”.**

RESUMEN EJECUTIVO PARA SU EXPOSICIÓN PÚBLICA

I. Delimitación del ámbito en el que la nueva ordenación proyectada altera la vigente:

VER PLANO DE SITUACIÓN.

II. Alcance de la alteración:

Adaptar determinados parámetros que rigen en el ámbito de dicho Plan Parcial de Ordenación para la zona residencial unifamiliar a la regulación contenida en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias para el suelo urbano de uso residencial, tales como la ocupación máxima y fondo mínimo de parcela, fachada y profundidad, volumen máximo edificable y cuerpos de castilletes. Asimismo, se pretende alterar la regulación relativa a sótanos y semisótanos para permitir éstos con carácter general, no computando a efectos de aprovechamiento ni edificabilidad.

ARTÍCULO VIGENTE	ARTÍCULO MODIFICADO
Artículo 18: 1. La parcela mínima definida para esta zona es de 120 m ² . Y la ocupación máxima permitida en planta, entendida ésta como superficie construida cerrada y cubierta, será del 70% de la superficie neta de parcela. 1. Bis. Cualquier parcela deberá tener como dimensiones mínimas 8 m de fachada, así como 15 m de fondo, excluyendo esta última determinación para aquellas parcelas situadas en esquinas de manzanas. 2. Las parcelas así definidas se considerarán a todos los efectos como indivisibles, pudiendo, no obstante permitirse la agrupación de una o más de ellas con arreglo a las condiciones de las presentes ordenanzas.	Artículo 18: 1. La parcela mínima definida para esta zona es de 120 m ² . 2. La ocupación máxima permitida en planta, entendida ésta como superficie construida cerrada y cubierta, será la siguiente: a) Parcela cuya superficie sea igual o mayor de 120 metros cuadrados y menor o igual a 130 metros cuadrados: ocupación máxima del 85 %. b) Parcela cuya superficie sea mayor de 130 metros cuadrados: ocupación máxima del 80 %. c) Cuando la planta baja se destine a uso comercial se permitirá una ocupación máxima del 100 %.» 3. Cualquier parcela deberá tener como dimensiones mínimas 8 metros de fachada, así como 10 metros de fondo. En casos especiales como complemento de la trama urbana y en extremos de manzana se permitirá un fondo mínimo de 9 metros. En cualquier caso deberá respetarse la superficie de parcela mínima definida en el apartado 1 de este artículo. 4. Las parcelas así definidas se considerarán, a todos los efectos, como indivisibles, pudiendo no obstante permitirse la agrupación de una o más de ellas con arreglo a las condiciones de las presentes Ordenanzas
Artículo 20.2:	Artículo 20.2:

<p>2. Por encima de dicha altura reguladora sólo podrán levantarse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • las pendientes de azotea o cualquier tipo de cubierta. • los tubos de chimenea o ventilaciones • la caja de escalera acceso a la azotea • las barandillas 	<p>2. Por encima de dicha altura reguladora sólo podrán levantarse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • las pendientes de azotea o cualquier tipo de cubierta. • los tubos de chimenea o ventilaciones. • las construcciones permitidas en el artículo 25 de las presentes Ordenanzas. • las barandillas
<p>Artículo 21:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La mínima longitud o frente de parcela será de 8 metros. 2. El fondo mínimo de las parcelas será, con carácter general, de 15 m., no obstante, en casos especiales como complemento de la trama urbana existente y en extremos de manzanas, se permitirá un mínimo de 12m. 	<p>Artículo 21:</p> <p>Se suprime</p>
<p>Artículo 22:</p> <p>El volumen máximo edificable será el que resulte de aplicar a la superficie neta de cada parcela el coeficiente de aprovechamiento máximo de 1,4 m²/m².</p>	<p>Artículo 22:</p> <p>El volumen máximo edificable será el que resulte de aplicar los parámetros de ocupación máxima, número de plantas, áticos, castilletes y patios, regulados, respectivamente, en los artículos 18, 20 y 25 de las presentes Ordenanzas.</p>
<p>Artículo 23:</p> <p>No se permiten los sótanos ni semisótanos en esta zona. No obstante podrá utilizar la superficie que resulte el proyectar sobre rasantes con desniveles pronunciados, destinado a garajes o trasteros, sin que en ningún caso sea habitable y siempre que el volumen resultante sea contabilizado, como mínimo en el 25 % en el total del proyectado.</p>	<p>Artículo 23:</p> <p>No se permite la construcción de sótanos y semisótanos en esta zona, salvo que se destinen a garajes, trasteros o a instalaciones técnicas propias al servicio del edificio. En estos casos, la construcción de sótanos o semisótanos no computará a efectos de la edificabilidad que pueda materializarse en el solar.»</p> <p>«No se permite la construcción de sótanos y semisótanos en esta zona, salvo que se destinen a garajes, trasteros o a instalaciones técnicas propias al servicio del edificio. En estos casos, la construcción de sótanos o semisótanos no computará a efectos de la edificabilidad que pueda materializarse en el solar.</p>
<p>Artículo 25.1 y .2:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Solo se permiten construcciones envolventes de las instalaciones, ascensores y/o escaleras. 2. En cualquier caso, las superficies resultantes no podrán ser nunca habitables como viviendas. 	<p>Artículo 25.1 y .2:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Por encima de la altura señalada, podrá autorizarse un cuerpo de castilletes retranqueado en su totalidad de la línea de fachada a la calle un mínimo de tres metros, y cuya superficie no excederá de un 20% de la construida en las plantas generales, para uso exclusivo de cajas de escalera, depósitos, trasteros o cuartos de maquinaria de las instalaciones del edificio. 2. No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de instalaciones, que deberán ser incluidos en la mencionada planta de ático

DOCUMENTO COMPLETO DE LA APROBACIÓN INICIAL

ÍNDICE

1. MEMORIA

- I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ANTECEDENTES.
- II. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.
- III. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN Y DE LAS MEJORAS QUE SUPONE PARA EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN.
 - A. La clasificación de los terrenos como suelo urbano consolidado.
 - B. Las mejoras que supone para el bienestar de la población.
 - C. La inexistencia del presupuesto necesario para la previsión de medidas compensatorias.
- IV. CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE LA MODIFICACIÓN.

2. ORDENANZAS URBANÍSTICAS.

3. PLANOS.

1. MEMORIA

1. MEMORIA

I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ANTECEDENTES.

El instrumento de planeamiento general vigente en el término municipal de Carmona lo constituyen las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento aprobadas definitivamente por acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha de 17 de noviembre de 1.983.

Estas Normas clasificaban los terrenos en que hoy se localiza el Plan Parcial del Polígono "Ronda León de San Francisco" como suelo apto para urbanizar. Al objeto de desarrollar urbanísticamente dichos terrenos se procedió a redactar, a iniciativa particular, un Plan Parcial, el cual delimitó conforme a la previsión de los arts. 93.1.d. y 43.4 Real Decreto 2187/78, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (en adelante RPU) un sector, el cual, abarca en su integridad el área de suelo apto para urbanizar que las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento identifican como "Plan Parcial Norte". Dicho instrumento de planeamiento de desarrollo, que vino a establecer la ordenación pormenorizada y ejecutiva de los terrenos, fue aprobado definitivamente por acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha de 17 de octubre de 1984.

En el año 1.993 se inició una Modificación de dicho Plan Parcial, promovido por la Junta de Compensación entonces operativa, entre cuyos objetivos figuraba, según el informe emitido por el Arquitecto Municipal, la adaptación de su articulado a la normativa definitoria de la ocupación y condicionantes de dimensiones de la parcela mínima.

En una descripción más detallada, siempre según la exposición del Arquitecto Municipal, la Modificación pretendía conseguir:

1. Un incremento del parámetro de ocupación máxima de parcela definido en el artículo 18.1 de las Ordenanzas del Plan Parcial en el 70 % hasta el máximo permitido por las Normas Subsidiarias para el suelo urbano con carácter general, es decir, el reflejado en el artículo 177 de éstas.
2. La disminución del fondo mínimo de parcela desde 15 metros establecido en el artículo 18.1 Bis de las Ordenanzas del Plan Parcial hasta 10 metros, cifra ésta que también se recoge en las Normas Subsidiarias para el suelo urbano con carácter general en el artículo 167.
3. Asimismo se hace una referencia a la inclusión de una nueva regulación respecto al volumen máximo edificable y la autorización de sótanos, aspectos regulados en los artículos 22 y 23 de las Ordenanzas del Plan Parcial respectivamente pero no de una forma íntegra en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias. Aún así, no se concretaba en qué consistiría tal regulación.

Sin embargo, el documento de la Modificación del Plan Parcial que fue objeto de tramitación no contenía el grado de detalle que se expuso en el informe del Arquitecto

Municipal. Tan sólo se incluía un escueto párrafo en la Memoria del documento señalando que se pretendía adaptar algunos artículos de las Ordenanzas a las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipal, sin añadir nada más en este sentido ya que no se concretaban los artículos afectadas ni los parámetros a los que se referirían.

Finalmente el documento de la Modificación del Plan Parcial fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en su sesión de fecha de 26 de enero de 1.994 (expte. SE/393/93), advirtiéndose, no obstante que *"el Plan Parcial se regulará por sus ordenanzas actuales mientras éstas no se modifiquen, independientemente del grado de desarrollo del mismo y del nivel de consolidación de las edificaciones. La adaptación de la normativa urbanística a la del suelo urbano contenida en las Normas Subsidiarias del planeamiento municipal debe llevarse a cabo mediante modificación del Plan Parcial."*

El presente documento de Modificación de las Ordenanzas urbanísticas del suelo urbano residencial unifamiliar en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación "Ronda León de San Francisco" básicamente no tiene otra finalidad que llevar a cabo dicha adaptación, pendiente desde el año 1.994, materializando los objetivos que fueron señalados en el comentado informe.

II. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La presente Modificación de las ordenanzas de suelo urbano relativas a la zona de uso residencial unifamiliar del Plan Parcial de Ordenación "Ronda León de San Francisco" pretende, en primer lugar, adaptar determinados parámetros que rigen en este ámbito a la regulación contenida en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias para el suelo urbano de uso residencial.

Tales parámetros vigentes y la adaptación pretendida queda reflejada en la siguiente tabla:

Parámetro	Ordenanzas del Plan Parcial de Ordenación "Ronda León de San Francisco"		Normas Urbanísticas de las NN.SS.	
	Artículo	Regulación	Artículo	Regulación
Ocupación máxima de parcela	18.1	70 % de la superficie de la superficie neta de la parcela.	177	Superficie > 100 m ² y ≤ 130 m ² : 85 %
				Superficie > 130 m ² : 80 %.
				Planta baja destinada a uso comercial: 100 %
Fondo mínimo de parcela	18.1 Bis	15 m.	167	10 m.

Como consecuencia de esta nueva regulación es preciso, también, cambiar la redacción de los artículos 21 y 22 de las Ordenanzas relativos a los parámetros de fachada y profundidad, y volumen máximo edificable, respectivamente. Así, la regulación contenida en el primero de estos preceptos resulta innecesaria en la medida en que ya se encuentra prevista en el artículo 18 modificado. Por lo que respecta al segundo de los preceptos mencionados, el volumen máximo edificable vendrá determinado por los nuevos porcentajes de ocupación máxima que resultaren de aplicación en función de la superficie de la parcela y del posible uso comercial en planta baja así como por el número de plantas, parámetro éste regulado en el artículo 20.1 de las Ordenanzas.

En segundo lugar, la presente Modificación pretende alterar la regulación contenida en el artículo 23 de las Ordenanzas con el objeto de permitir con carácter general los sótanos y semisótanos, no computando a efectos de aprovechamiento ni edificabilidad.

Asimismo, se considera pertinente en este proceso de asimilación a las ordenanzas aplicables al resto del suelo urbano, modificar el artículo 25 de las Ordenanzas, en lo que afecta a los cuerpos de castilletes. Consecuentemente con la nueva regulación propuesta, se altera puntualmente el régimen previsto en el artículo 20.2 de las Ordenanzas.

Los cambios introducidos en la regulación del articulado de las ordenanzas son los siguientes:

- **Artículo 18 vigente:**

1. La parcela mínima definida para esta zona es de 120 m².

Y la ocupación máxima permitida en planta, entendida ésta como superficie construida cerrada y cubierta, será del 70% de la superficie neta de parcela.

1. Bis. Cualquier parcela deberá tener como dimensiones mínimas 8 m de fachada, así como 15 m de fondo, excluyendo esta última determinación para aquellas parcelas situadas en esquinas de manzanas.
2. Las parcelas así definidas se considerarán a todos los efectos como indivisibles, pudiendo, no obstante permitirse la agrupación de una o más de ellas con arreglo a las condiciones de las presentes ordenanzas.

- **Artículo 18 modificado:**

«1. La parcela mínima definida para esta zona es de 120 m².

2. *La ocupación máxima permitida en planta, entendida ésta como superficie construida cerrada y cubierta, será la siguiente:*

- a) *Parcela cuya superficie sea igual o mayor de 120 metros cuadrados y menor o igual a 130 metros cuadrados: ocupación máxima del 85 %.*
- b) *Parcela cuya superficie sea mayor de 130 metros cuadrados: ocupación máxima del 80 %.*
- c) *Cuando la planta baja se destine a uso comercial se permitirá una ocupación máxima del 100 %.*»

3. *Cualquier parcela deberá tener como dimensiones mínimas 8 metros de fachada, así como 10 metros de fondo. En casos especiales como complemento de la trama urbana y en extremos de manzana se permitirá un fondo mínimo de 9 metros. En cualquier caso deberá respetarse la superficie de parcela mínima definida en el apartado 1 de este artículo.*

4. *Las parcelas así definidas se considerarán, a todos los efectos, como indivisibles, pudiendo no obstante permitirse la agrupación de una o más de ellas con arreglo a las condiciones de las presentes Ordenanzas.*»

- **Artículo 20 apartado 2 vigente:**

2. Por encima de dicha altura reguladora sólo podrán levantarse:

- las pendientes de azotea o cualquier tipo de cubierta.
- Los tubos de chimenea o ventilaciones
- La caja de escalera acceso a la azotea
- Las barandillas

- **Artículo 20 apartado 2 modificado:**

«2. *Por encima de dicha altura reguladora sólo podrán levantarse:*

- *las pendientes de azotea o cualquier tipo de cubierta.*
- *los tubos de chimenea o ventilaciones.*
- *las construcciones permitidas en el artículo 25 de las presentes Ordenanzas.*
- *las barandillas*»

- **Artículo 21 vigente:**

1. La mínima longitud o frente de parcela será de 8 metros.
3. El fondo mínimo de las parcelas será, con carácter general, de 15 m., no obstante, en casos especiales como complemento de la trama urbana existente y en extremos de manzanas, se permitirá un mínimo de 12m.

- **Artículo 21 modificado:**

Se suprime.

- **Artículo 22 vigente:**

El volumen máximo edificable será el que resulte de aplicar a la superficie neta de cada parcela el coeficiente de aprovechamiento máximo de 1,4 m²/m².

- **Artículo 22 modificado:**

«El volumen máximo edificable será el que resulte de aplicar los parámetros de ocupación máxima, número de plantas, áticos, castilletes y patios, regulados, respectivamente, en los artículos 18, 20 y 25 de las presentes Ordenanzas.»

- **Artículo 23 vigente:**

No se permiten los sótanos ni semisótanos en esta zona. No obstante podrá utilizar la superficie que resulte el proyectar sobre rasantes con desniveles pronunciados, destinado a garajes o trasteros, sin que en ningún caso sea habitable y siempre que el volumen resultante sea contabilizado, como mínimo en el 25 % en el total del proyectado.

- **Artículo 23 modificado:**

«No se permite la construcción de sótanos y semisótanos en esta zona, salvo que se destinen a garajes, trasteros o a instalaciones técnicas propias al servicio del edificio. En estos casos, la construcción de sótanos o semisótanos no computará a efectos de la edificabilidad que pueda materializarse en el solar.»

- **Artículo 25 apartados 1 y 2 vigente:**

1. Solo se permiten construcciones envolventes de las instalaciones, ascensores y/o escaleras.
2. En cualquier caso, las superficies resultantes no podrán ser nunca habitables como viviendas.

- **Artículo 25 apartados 1 y 2 modificado:**

«1. Por encima de la altura señalada, podrá autorizarse un cuerpo de castilletes retranqueado en su totalidad de la línea de fachada a la calle un mínimo de tres metros, y cuya superficie no excederá de un 20% de la construida en las plantas generales, para uso exclusivo de cajas de escalera, depósitos, trasteros o cuartos de maquinaria de las instalaciones del edificio.

2. No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de instalaciones, que deberán ser incluidos en la mencionada planta de ático»

III. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN Y DE LAS MEJORAS QUE SUPONE PARA EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN.

A. La clasificación de los terrenos como suelo urbano consolidado.

Ya desde el proyecto de Modificación del Plan Parcial que se tramitó a lo largo de los años 1.993 y 1.994 se pretendía, entre uno de sus objetos, la asimilación de una serie de parámetros que regían en su ámbito territorial con aquéllos que desde las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias se prevén para el suelo clasificado como urbano, si bien se mencionaba en la documentación del expediente administrativo que ello debiera tener lugar una vez que efectivamente se adquiriera dicha condición de suelo urbano.

En cualquier caso, lo que no podía ocurrir es que la adquisición de tal condición por obra de la ejecución de la urbanización y su recepción ocasionase de facto la aplicación inmediata de la regulación general prevista para el suelo urbano, sin que se operase la necesaria alteración de las Ordenanzas del Plan Parcial de Ordenación en cuestión, tal y como advirtió la Comisión Provincial de Urbanismo en el acuerdo de aprobación definitiva adoptado.

Ciertamente, la totalidad de las fases previstas en el Plan de Etapas del Plan Parcial han sido debidamente urbanizadas, por lo que concurre la circunstancia prevista en el artículo 45.c) de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), al haber sido los terrenos incluidos en su ámbito territorial transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, a falta de que en el futuro el instrumento de planeamiento general recoja formalmente este hecho. Se trata por tanto de un ámbito que ha adquirido la clasificación de suelo urbano consolidado por la urbanización, habiendo finalizado así el proceso de transformación de este suelo que se inició con la tramitación del Plan Parcial original.

Se cumple el presupuesto de hecho necesario para que en la actualidad podamos reclamar una justificada asimilación a ciertos parámetros previstos para el suelo urbano que seguidamente se motiva.

B. Las mejoras que supone para el bienestar de la población.

De conformidad con el artículo 36.2 de la LOUA, en la innovación de la ordenación establecida en los instrumentos de planeamiento –en este caso, la contenida en las Ordenanzas del suelo urbano residencial unifamiliar del ámbito del Plan Parcial en cuestión- han de observarse determinadas reglas particulares de ordenación, entre las que figura la justificación de las mejoras que suponga la nueva ordenación para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la LOUA.

En este caso, los cambios en la regulación de los parámetros de edificación suponen la posibilidad de materializar viviendas con unas dimensiones más adecuadas y demandadas por la población de Carmona, así como permiten la implantación de usos comerciales en las plantas bajas de las mismas, tipología residencial de una gran tradición en el municipio.

Por otra parte, la posibilidad de ejecutar sótanos destinados a garajes, entre otros usos, repercute en una mejor optimización de los espacios públicos ya que se proporcionan plazas de aparcamientos privados que liberan el viario público de vehículos.

C. La inexistencia del presupuesto necesario para la previsión de medidas compensatorias.

Por su parte, el artículo 36.2.a), regla 2ª de la LOUA prevé una norma particular que exige en determinadas casos la previsión de medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

La presente adaptación no provoca la situación a la que alude esta regla, por cuanto, más específicamente, ni la asimilación de los parámetros de ocupación máxima de parcela y fondo mínimo de parcela –y, por tanto, del volumen máximo edificable- ni la posibilidad de la realización de sótanos o semisótanos que no computan en el cálculo de la edificabilidad suponen un aumento del aprovechamiento total ni de la edificabilidad global del Plan Parcial de Ordenación.

El artículo 5 de sus Ordenanzas establece que sobre la totalidad de las superficies de actuaciones no se podrá alcanzar nunca la cifra de 1 m²/ m² en cuanto a edificabilidad se refiere.

Ello, aplicado a la totalidad del ámbito del Plan Parcial, cuya extensión alcanza 293.389,72 m² suelo, supone una edificabilidad total de 293.389,72 m²t, que no resulta alcanzada con la modificación de los parámetros llevada a cabo por el presente documento.

Por otra parte, con la nueva regulación de los parámetros pretendida no se origina un aumento del número de viviendas, en función del cual se calcularon en el Plan Parcial de Ordenación la reserva de dotaciones.

Ello queda justificado en la Tabla 1 "Cálculo de edificabilidades por manzanas" y Tabla 2 "Cálculo de edificabilidades de dotaciones y equipamientos" según la aplicación de los nuevos parámetros de edificación regulados en la presente modificación. La identificación de las manzanas se recoge en el plano nº 3 "Justificación del mantenimiento de la edificabilidad total"

TABLA 1. Cálculo de edificabilidades lucrativas por manzanas

MANZANA	Superficie m² suelo	Edificabilidad m²t
1	2619,64	5250,61
2	2401,28	4817,20
3	627,78	1230,45
4	2375,44	4774,10
5	2339,7	4685,28
6	2521,9	5009,42
7	1510,58	2975,63
8	1435,62	2871,24
9	2410,87	4746,74
10	1625,97	3251,94
11	1099,86	2185,95
12	3474,57	6896,81
13	983,35	1941,67
14	2999,31	5878,65
15	3252,11	6517,66
16	1525,23	3049,26
17	1705,06	3393,41
18	3650,53	7169,02
20	945	1873,49
21	710,82	1435,86
22	1321,93	2590,98
23	3474,92	6872,12
25	2754,62	5424,85
26	3597,93	7094,77
27	384,13	775,94
28	1094,98	2211,86
29	1842,94	3722,74
30	526,33	1038,08
31	464,34	910,11
32	449,61	881,24
33	612,67	1200,83
34	1369,64	2699,23
35	1864,61	3654,64
36	3255,49	6512,23
37	1035,84	2045,56
38	1898,73	3809,70
39	2433,9	4874,60
40	3582,55	7180,09
41	3556,31	7128,67
42	3507,95	7031,81
43	1658,79	4976,37
44	1391,25	2777,84
45	1697,97	5093,91
46	1348,59	2724,15

47	2216,55	4433,10
48	1394,66	2785,65
49	1759,53	3546,30
50	2216,59	4433,18
51	1354,84	2728,82
52	1677,89	5033,67
53	1715,5	3429,75
54	1813,62	5440,86
55	2483,6	4940,49
56	1549,79	3037,59
57	1773,7	3498,96
58	1756,37	3473,01
59	1178,72	2310,29
62	3958,79	7912,75
63	3743,49	7520,22
64	2271,14	4459,15
65	1779,7	3539,78
66	2845,04	5661,29
67	2504,94	4976,92
68	2890,5	5811,79
69	2853	5736,60
70	3489	7047,78
71	2153,89	4267,73
72	361,49	708,52
TOTAL	137082,98	279920,90

TABLA 2. Cálculo de edificabilidades de dotaciones y equipamientos

MANZANA	Superficie m² suelo	Edificabilidad m²t
19	12210	6105,00
24	8544,12	3662,00
60	2442	1221,00
61	9768	1300,00
TOTAL	32964,12	12288,00

Los cálculos reflejados arrojan que la edificabilidad total (lucrativa y no lucrativa) en el ámbito del plan parcial teniendo en cuenta los parámetros modificados asciende a un total de 292.208,90 m²t, menor de la total prevista 293.389,72 m²t

IV. CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE LA MODIFICACIÓN.

El documento de la presente Modificación se compone, en atención al alcance de las determinaciones contempladas en el mismo, además de la presente Memoria, de las Ordenanzas Urbanísticas correspondientes y de la documentación planimétrica imprescindible. Ésta a su vez está constituida por:

Plano 1. Situación y emplazamiento

Plano 2. Planeamiento vigente. Ordenación pormenorizada.

Plano 3. Justificación del mantenimiento de la edificabilidad total

En Carmona, a 9 de octubre de 2.008

Los Técnicos Redactores

M^a. Dolores Torres Carrasco
Arquitecto.

Miguel Santana de la Oliva.
Licenciado en Derecho.

2. ORDENANZAS URBANÍSTICAS

ORDENANZAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO ÚNICO.

Se modifican los siguientes artículos y apartados de las Ordenanzas del Plan Parcial "Ronda León de San Francisco", que quedan redactados en los términos siguientes:

1. Modificación del artículo 18 "Parcela mínima y ocupación máxima"

Se modifica el párrafo segundo del apartado 1 numerando a éste como apartado 2. Así mismo se modifica el apartado 1.Bis del artículo 18 numerándolo como apartado 3. El actual apartado 2 se renumera como apartado 4. El texto completo del artículo 18 modificado es el siguiente:

- «1. La parcela mínima definida para esta zona es de 120 m².
2. *La ocupación máxima permitida en planta, entendida ésta como superficie construida cerrada y cubierta, será la siguiente:*
a) *Parcela cuya superficie sea igual o mayor de 120 metros cuadrados y menor o igual a 130 metros cuadrados: ocupación máxima del 85 %.*
b) *Parcela cuya superficie sea mayor de 130 metros cuadrados: ocupación máxima del 80 %.*
c) *Cuando la planta baja se destine a uso comercial se permitirá una ocupación máxima del 100 %.*»
3. *Cualquier parcela deberá tener como dimensiones mínimas 8 metros de fachada, así como 10 metros de fondo. En casos especiales como complemento de la trama urbana y en extremos de manzana se permitirá un fondo mínimo de 9 metros. En cualquier caso, deberá respetarse la superficie de parcela mínima definida en el apartado 1 de este artículo.*
4. Las parcelas así definidas se considerarán, a todos los efectos, como indivisibles, pudiendo no obstante permitirse la agrupación de una o más de ellas con arreglo a las condiciones de las presentes Ordenanzas.»

2. Modificación del apartado 2 del artículo 20 "Altura reguladora y número de plantas".

- «2. *Por encima de dicha altura reguladora sólo podrán levantarse:*
- *las pendientes de azotea o cualquier tipo de cubierta.*
- *los tubos de chimenea o ventilaciones.*
- *las construcciones permitidas en el artículo 25 de las presentes Ordenanzas.*
- *las barandillas*»

3. Modificación del artículo 21 "Fachada y profundidad"

Se suprime.

4. Modificación del artículo 22 "Volumen edificable".

«*El volumen máximo edificable será el que resulte de aplicar los parámetros de ocupación máxima, número de plantas, áticos, castilletes y patios, regulados, respectivamente, en los artículos 18, 20 y 25 de las presentes Ordenanzas.*»

5. Modificación del artículo 23 "Sótanos".

«No se permite la construcción de sótanos y semisótanos en esta zona, salvo que se destinen a garajes, trasteros o a instalaciones técnicas propias al servicio del edificio. En estos casos, la construcción de sótanos o semisótanos no computará a efectos de la edificabilidad que pueda materializarse en el solar.»

6. Modificación de los apartados 1 y 2 del artículo 25 "Áticos, castilletes y patios"

«1. Por encima de la altura señalada, podrá autorizarse un cuerpo de castilletes retranqueado en su totalidad de la línea de fachada a la calle un mínimo de tres metros, y cuya superficie no excederá de un 20% de la construida en las plantas generales, para uso exclusivo de cajas de escalera, depósitos, trasteros o cuartos de maquinaria de las instalaciones del edificio.

2. No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de instalaciones, que deberán ser incluidos en la mencionada planta de ático»

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.

Las parcelas actualmente existentes en el ámbito del Plan Parcial "Ronda León de San Francisco", cuya superficie sea inferior a la parcela mínima definida en el artículo 18, se consideran edificables en la medida en que resulten recogidas en el Proyecto de Compensación aprobado en su día.

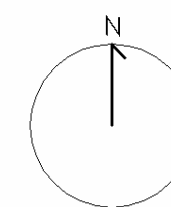
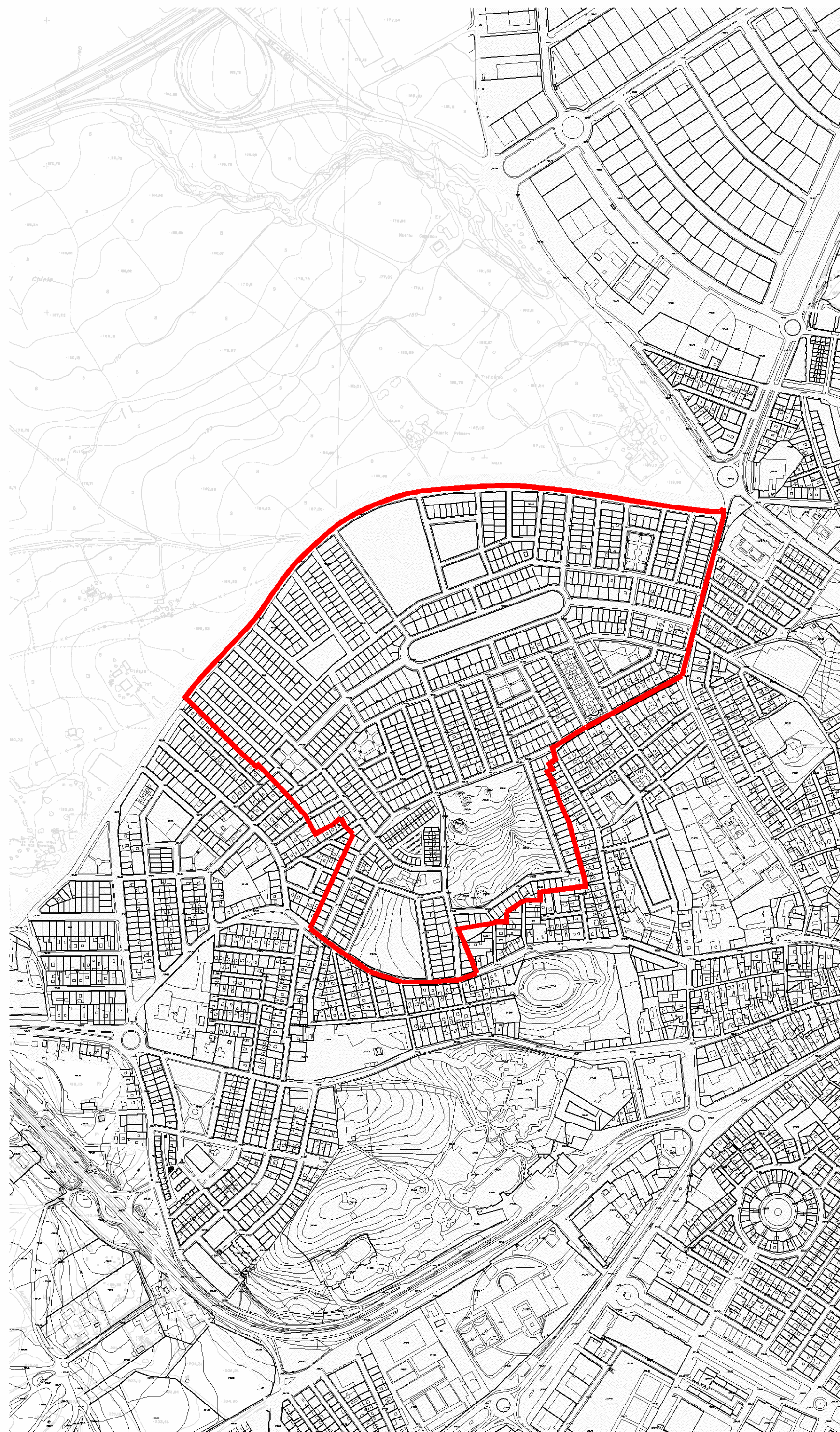
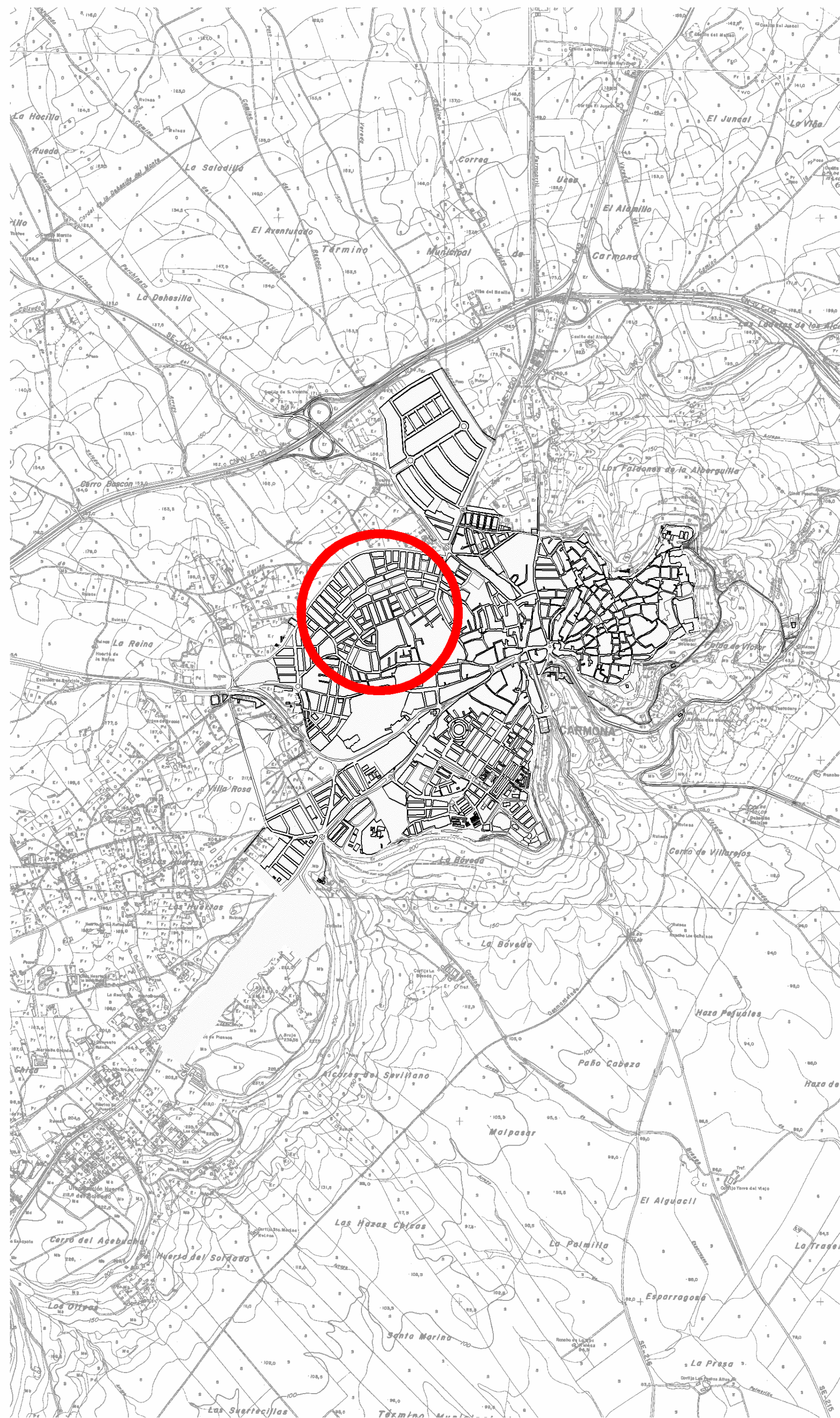
DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.


Las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias para el suelo urbano de uso residencial se aplicarán con carácter supletorio en el ámbito territorial del Parcial de Ordenación "Ronda León de San Francisco", en todo aquello no expresamente regulado en sus Ordenanzas y que, asimismo, no resulte contradictorio o incompatible con las mismas.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA. Entrada en vigor

La presente modificación del Plan Parcial de Ordenación "Ronda León de San Francisco" entrará en vigor al día siguiente de su publicación oficial.

3. PLANOS



 ámbito modificación

situación y emplazamiento

1/20.000
1/5.000 OCT-2008 **1**

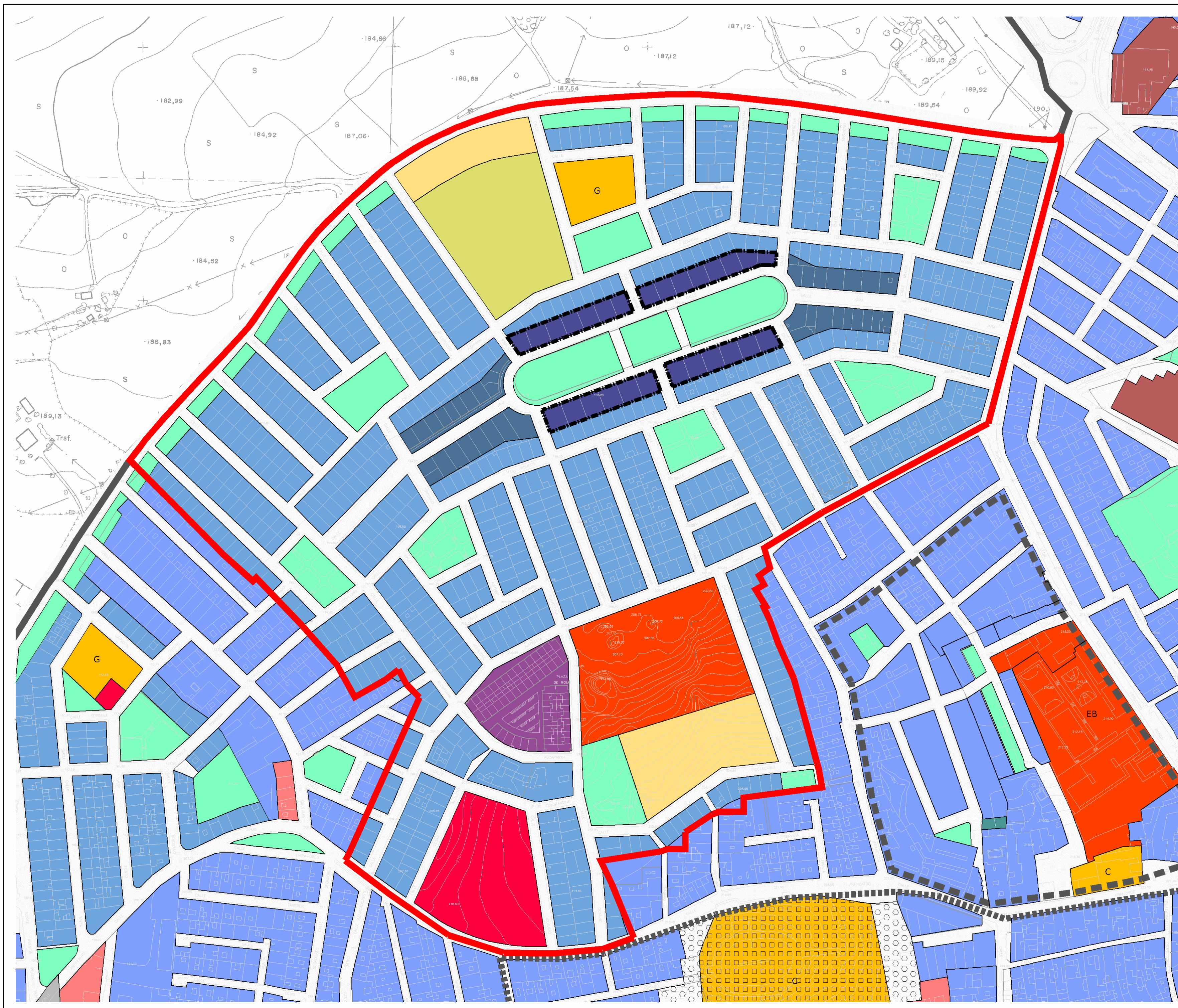
escala fecha plano nº

modificación de las ordenanzas urbanísticas en suelo urbano. ordenanzas particulares de la zona residencial unifamiliar en el ámbito del p.p. ronda león de san francisco

técnico: María Dolores Torres Carrasco

ayuntamiento de carmona

sodecar s.a. - oficina del plan general



- N
- ámbito modificación
 - perímetro de delimitación de suelo urbano
- suelo de uso predominantemente residencial**
- residencial unifamiliar p.p. san fco.
 - residencial plurifamiliar p.p. san fco.
 - residencial plurifamiliar / comercial p.p. san fco.
- VPP** vivienda de protección pública
- suelo de uso equipamiento**
- aparcamientos p.p. san fco.
 - comercial - social p.p. san fco.
- estructura de espacios abiertos**
- jardines y áreas de estancia sistema local
 - deportivo
- equipamiento escolar**
- escolar enseñanza primaria
- equipamiento social y cultural**
- guardería
 - parte 10% cesión
 - 3 plantas

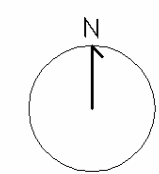
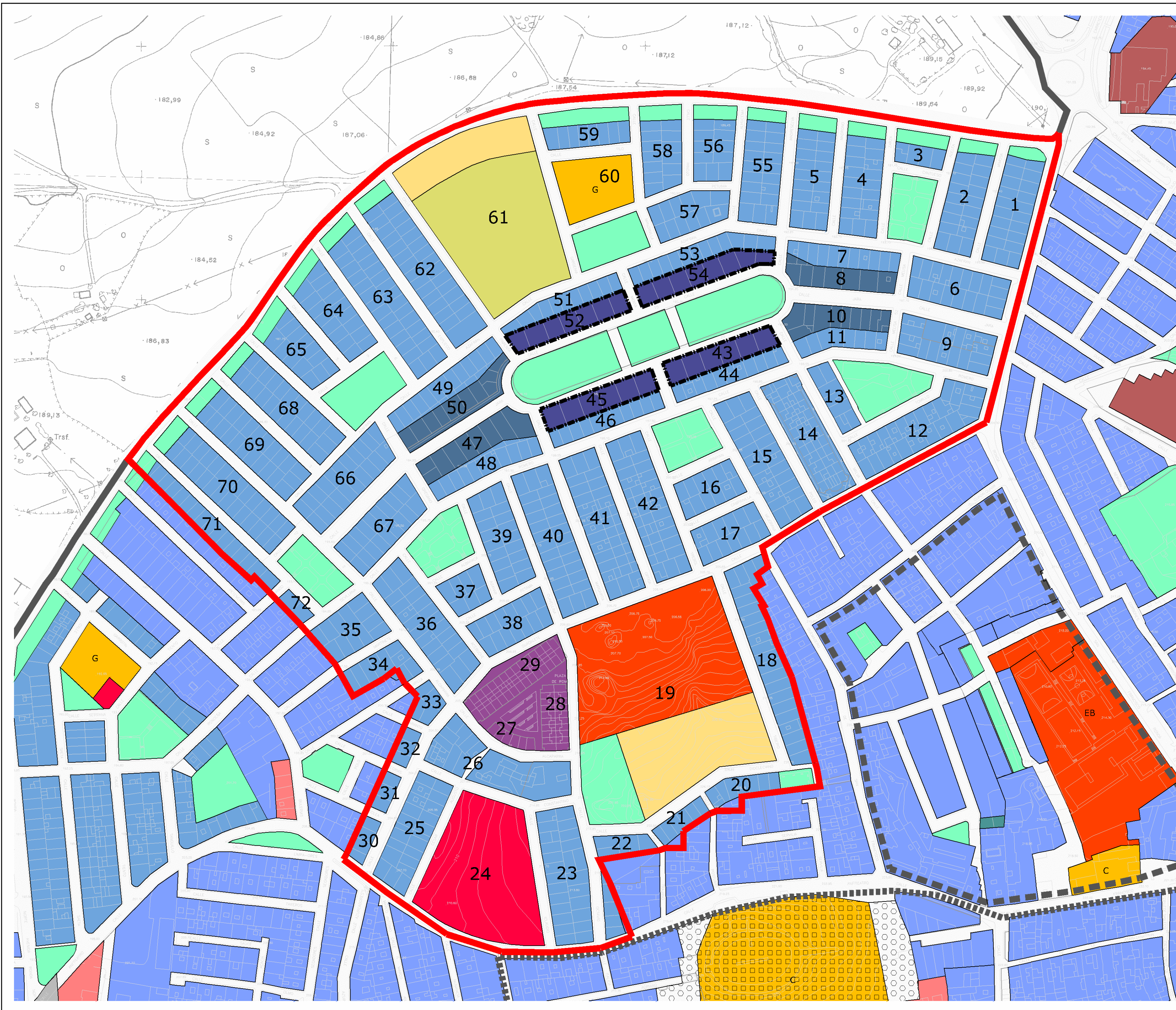
**planeamiento vigente
ordenación pormenorizada**

1/2.000 OCT-2008 **2**

escala fecha plano nº

**modificación de las
ordenanzas urbanísticas
en suelo urbano.
ordenanzas particulares
de la zona residencial
unifamiliar en el ámbito
del p.p. ronda león de
san francisco**

técnico: María Dolores Torres Carrasco
ayuntamiento de carmona
sodecar s.a. - oficina del plan general



MANZANA	Superficie m ² suelo	Edificabilidad m ²	MANZANA	Superficie m ² suelo	Edificabilidad m ²
1	2619,04	5250,61	38	1899,73	3809,70
2	2401,28	4817,20	39	2433,9	4874,60
3	627,78	1230,45	40	3582,55	7160,09
4	2375,44	4774,10	41	3556,31	7128,07
5	2339,7	4685,28	42	3507,95	7031,91
6	2321,9	4599,42	43	1869,79	4378,31
7	1510,58	2975,63	44	1391,25	2777,84
8	1435,82	2871,24	45	1897,97	5893,91
9	2410,87	4746,74	46	1948,59	2724,15
10	1825,87	3251,94	47	2216,55	4433,10
11	1099,86	2185,95	48	1394,66	2785,65
12	3474,57	6896,81	49	1759,53	3546,30
13	983,35	1941,67	50	2216,59	4433,18
14	2999,31	5878,65	51	1354,84	2728,82
15	3252,14	6517,88	52	1877,89	5833,81
16	1325,23	2649,28	53	1715,5	3429,75
17	1705,06	3393,41	54	1813,62	5440,86
18	3850,53	7189,02	55	2493,6	4940,49
19	945	1873,49	56	1548,79	3037,59
20	710,82	1435,68	57	1773,7	3498,96
21	1321,83	2596,98	58	1756,37	3473,01
22	3474,82	6872,12	59	1178,72	2310,29
23	2754,82	5424,85	60	3958,79	7812,75
24	3597,93	7097,77	61	3743,49	7520,22
25	394,13	775,94	62	2271,14	4459,15
26	1094,98	2211,88	63	1179,7	3539,78
27	1842,84	3722,74	64	2845,04	5681,29
28	526,33	1038,08	65	2504,94	4978,92
29	464,34	810,11	66	2890,5	5811,78
30	448,61	881,24	67	2853	5736,80
31	612,67	1200,83	68	3489	7047,78
32	1369,84	2699,23	69	2153,89	4267,73
33	1864,81	3654,84	70	361,49	708,52
34	3255,49	6512,23	71		
35	1035,84	2045,58	72		
		TOTAL	137882,98		273929,99

MANZANA	Superficie m ² suelo	Edificabilidad m ²
19	12210	6105,00
24	6564,12	3860,00
61	4842	1221,00
64	9768	1300,00
TOTAL	32684,12	12686,00

justificación del mantenimiento de edificabilidad global

1/2.000 OCT-2008 **3**

escala fecha plano nº

modificación de las ordenanzas urbanísticas en suelo urbano. ordenanzas particulares de la zona residencial unifamiliar en el ámbito del p.p. ronda león de san francisco

técnico: María Dolores Torres Carrasco
 ayuntamiento de carmona
 sodecar s.a. - oficina del plan general