

ÍNDICE

1. MEMORIA

- I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ANTECEDENTES.
- II. OBJETO Y CONTENIDO 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.
- IV. LA INEXISTENCIA DEL PRESUPUESTO NECESARIO PARA LA PREVISIÓN DE MEDIDAS COMPENSATORIAS.
- V. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓN.
- VI. ANEXOS.

2. ORDENANZAS URBANÍSTICAS.

3. PLANOS.

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 Subsidiarias han sido objeto de adaptación parcial a la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía –en adelante LOUA- en virtud de acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Carmona en fecha de 4 de marzo de 2009. Posteriormente, mediante nuevo acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha de 17 de julio de 2.009 se corrigieron determinados errores advertidos en el documento de Adaptación Parcial.

El ámbito objeto de la presente Modificación se encuentra situado en la zona norte del núcleo urbano, concretamente en el acceso al mismo a través de la carretera SE-4106 Acceso a Carmona desde A4 y A-462. Se trata de una zona de forma triangular que alcanza una superficie aproximada de 4455 m² de suelo, que el planeamiento vigente califica como residencial cerrada y viario, conformando dos manzanas paralelas a las calles Guadiana y Carretera de Brenes.

El suelo ubicado en la zona descrita, conocida como "El Cerrillo", se encuentra clasificado y categorizado como suelo urbano no consolidado por la urbanización, incluido en el ámbito SUNC-NU-2 "El Cerrillo", identificado así en el plano nº 5 del documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias "Clasificación del suelo, núcleo urbano, sistemas generales".

Asimismo, este suelo está incluido dentro de la zona A-08, tal y como aparece delimitada en el plano nº 7a del documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias "Usos, densidades y edificabilidades globales de zona "núcleo urbano" a la que se asignan las siguientes determinaciones de ordenación estructural:

- Uso global: residencial.
- Densidad: 80 viviendas/ hectárea.
- Edificabilidad global: 1.00 m²t/m²s

El Plan General de Ordenación Urbanística aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 21 de julio de 2003 calificaba estos terrenos como espacios libres públicos, plazas, jardines y zonas verdes, por lo que la ejecución del planeamiento vigente en este ámbito modifica las previsiones del PGOU en lo relativo a esta dotación.

A tenor de ello, es voluntad de la Corporación impulsar el desmantelamiento del depósito de agua existente en la zona colindante para que, unido esto a otras medidas, se mantenga e incluso se amplíe el cómputo total de espacios libres públicos, plazas, jardines y zonas verdes previsto en el PGOU para la zona conocida como AR-4 El Cerrillo.

El ámbito de la presente modificación reduce en 2.972,45 m² de superficie las previsiones de espacios libres públicos del PGOU aprobado inicialmente. Esta reducción se verá compensada con las siguientes medidas:

- la ampliación de superficie destinada a espacios libres en la zona del depósito que no se encontraba prevista como tal en el PGOU (1583 m² suelo)
- la ampliación del parque de la campana, cuya ejecución se pretende llevar a cabo a corto plazo con cargo al Fondo Estatal de Inversión Local, y que supone un incremento de 1.193 m² respecto a las previsiones del PGOU, puesto que una parte del mismo se calificaba como residencial y viario.
- la futura reordenación del ámbito objeto de esta modificación, que supondrá una ampliación aproximada de 650 m² de zona verde.

Las determinaciones de ordenación pormenorizada vigentes para estos suelos, se encuentran recogidas en los artículos 164 a 210 de las Normas Subsidiarias Municipales. Aquellas que son de interés al objeto de la presente Modificación son las siguientes:

- Uso pormenorizado: residencial cerrada
- Altura y número de plantas: el número de plantas será el que figura en los planos de ordenación, en este caso, 2 plantas (Baja + una).
- Posibilidad de ejecución de sótanos: no regulada.

II. OBJETO Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto del presente documento consiste únicamente en la alteración de dos determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativa del planeamiento general, referidas exclusivamente al ámbito definido en el plano I.1 "Situación y emplazamiento", cuales son:

A.- El incremento de la altura de la edificación de uso residencial.

La altura de la edificación y número de plantas permitidas se encuentra regulada en el artículo 169 de las Normas Subsidiarias que establece:

"El número de plantas permitido será el que figura en los planos de ordenación, que en caso de solares con esquina o con fachadas a dos calles se refiere a parcelas catastrales completas, salvo que específicamente los planos indiquen lo contrario."

Los planos de ordenación nº 7 "determinaciones en suelo urbano" y nº 9 "asignación global de usos e intensidades" de las Normas Subsidiarias, recogen que la altura de la edificación en esta zona es de dos plantas (Baja + una).

El objeto de la presente modificación es incrementar la altura de la edificación en este ámbito en una planta, estableciéndose que la misma será de tres plantas (Baja + dos).

B.- La previsión de la posibilidad de ejecución de plantas de sótanos bajo dicha edificación.

Actualmente la facultad de edificar en el subsuelo en esta concreta zona carece de previsión por parte del planeamiento urbanístico, por lo que a la vista de lo dispuesto por el artículo 8.2 del Real Decreto Legislativo 2/2.008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, se hace necesaria la introducción de esta determinación en las Normas Subsidiarias para permitir aquélla.

A tenor de lo anteriormente expuesto, el segundo objeto de la presente modificación es establecer la posibilidad de ejecutar dos plantas de sótanos en esta zona. Éstos se destinarán en todo caso a garajes, trasteros o a instalaciones técnicas al servicio del edificio y en ningún caso a uso residencial. En estos casos, la construcción de sótanos no computará a efectos de la edificabilidad que pueda materializarse en el solar.

Estas dos determinaciones tienen su reflejo normativo en sendos artículos incluidos en las ordenanzas urbanísticas que acompañan a este documento.

III. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN Y DE 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 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 sentido, los terrenos objeto de la actuación forman parte de un vacío urbano que no se ha desarrollado urbanísticamente desde su previsión en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1983. Este vacío da lugar en la actualidad a una zona en desuso y abandono que a su vez supone interrupción en la configuración espacial de la entrada al municipio por la Carretera de Brenes.

El entorno en el que ha quedado enclavado este vacío demanda de una forma importante la construcción de estas manzanas residenciales, ya que la continuidad de vía urbana se ve interrumpida de una forma muy brusca en este punto por la inexistencia de edificación en el mismo y debido a que, a su vez, es confluencia de varios viales que comunican esta calle con otras situadas a una diferencia de cota muy singular, ofreciendo unas perspectivas paisajísticas (vacíos en desuso) inadecuadas para una de las principales entradas al municipio.

Por otra parte y dado que la titularidad del suelo es municipal, es intención del Ayuntamiento llevar a cabo la construcción de viviendas sometidas a régimen de protección oficial u otros regímenes de protección pública, hecho que responde a la demanda de un amplio sector de la población del municipio. La localización de este tipo de viviendas en este entorno es inmejorable, ya que se trata de una zona con grandes espacios libres previstos en las

inmediaciones, equipamientos y excelentes condiciones de comunicación: acceso desde la A4, carril bici, etc.

Por otra parte, el estudio del terreno a nivel geotécnico y los desniveles del mismo, pone de manifiesto que las características del terreno y del entorno son tales que condicionan la ejecución de la edificación a una profundidad de cimentación elevada, lo que determinan en parte las características de la misma y su viabilidad, resultando conveniente aprovechar este condicionante para ejecutar dos plantas de sótano.

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 estacionados, lo que repercute en una mayor fluidez de la circulación viaria.

Por todo ello se considera muy conveniente la ejecución del planeamiento previsto en este ámbito del municipio con los cambios propuestos, que resultan a su vez necesarios para materializar una actuación viable en la zona.

Se aporta como anexo el estudio geotécnico.

IV. LA INEXISTENCIA DEL PRESUPUESTO NECESARIO PARA LA PREVISIÓN DE MEDIDAS COMPENSATORIAS.

El documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Carmona, aprobado mediante acuerdo de Pleno del Ayuntamiento, adoptado en sesión de fecha de 4 de marzo de 2009 y rectificado por acuerdo del Pleno en sesión de 17 de julio de 2009, establece para la zona A-08, en la que está incluida la que es objeto de la presente Modificación, las siguientes determinaciones de ordenación estructural:

- Uso global: Residencial
- Edificabilidad global: 1.00 m²t/m²s

Por su parte, el artículo 36.2.a), regla 2ª de la LOUA prevé una norma particular que exige en determinados 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 modificación no provoca la situación a la que alude esta regla, por cuanto, más específicamente, el incremento de altura de la edificación en una planta ni la posibilidad de la realización de sótanos o semisótanos, que no computan en el cálculo de la edificabilidad ni el aprovechamiento, suponen un aumento del aprovechamiento total ni de la edificabilidad global del ámbito previstas en el instrumento de planeamiento general, como se justifica a continuación.

La extensión de la totalidad del ámbito es aproximadamente de 4.455 m² de suelo, de los que 1.977 m² se encuentran calificados con uso residencial cerrada y el resto como viario. Así pues, la edificabilidad total del ámbito, obtenida aplicando el coeficiente de edificabilidad que establecen las ordenanzas de edificación para las parcelas calificados como

residenciales, no se ve alterado con la presente modificación, ya que únicamente se está modificando la altura de la edificación en la que se pretende materializar la edificabilidad prevista.

Por otra parte, tampoco se origina con la modificación, un aumento del número de viviendas, lo que implica la innecesariedad del incremento de dotaciones según lo establecido en el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento .

Por todo ello, se concluye que la presente innovación no provoca la alteración de los parámetros de ordenación estructural anteriormente expuestos ni conlleva un incremento de aprovechamiento, no resultando de aplicación el mencionado artículo 36.2.a), regla 2ª de la LOUA.

V. CONTENIDO DOCUMENTAL 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, más un anexo adjunto a la misma, de las Ordenanzas Urbanísticas correspondientes y de la documentación planimétrica imprescindible. El anexo adjunto y la documentación planimétrica están constituidos, a su vez, por la siguiente documentación:

Anexos a la Memoria:

I. Estudio Geotécnico

Ordenanzas Urbanísticas

Planimetría de Información.

Plano I.1. Situación y emplazamiento

Plano I.2. Planeamiento vigente: Plano 7 NNSS "determinaciones en suelo urbano".

Plano I.3. Planeamiento vigente: Plano 9 NNSS "asignación global de usos e intensidades".

Planimetría de Ordenación.

Plano O.1. Planeamiento Modificado: Plano 7 NNSS "determinaciones en suelo urbano"

Plano O.2. Planeamiento Modificado: Plano 9 NNSS "asignación global de usos e intensidades"

En Carmona, a 24 de noviembre de 2.009

Los Técnicos Redactores

M^a. Dolores Torres Carrasco.
Arquitecto.

Miguel Santana de la Oliva.
Licenciado en Derecho.

Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias Municipales adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002
de Ordenación Urbanística de Andalucía.
Zona de suelo urbano "El Cerrillo".

Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias Municipales adaptadas parcialmente a la Ley
7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
Zona de suelo urbano "El Cerrillo".

ORDENANZAS URBANÍSTICAS

ORDENANZAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO UNO. Altura y número de plantas.

1. En el ámbito definido en el plano I.1 "Situación y emplazamiento" del documento de la Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, zona de suelo urbano conocida como "El Cerrillo", el número total de plantas permitidas para las edificaciones de uso residencial es de tres (Baja + 2).

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.

ARTÍCULO DOS. Sótanos.

1. En el ámbito referido en el artículo anterior, se permite la construcción de un máximo de dos plantas de sótanos en esta zona, siempre que se destinen a garajes, trasteros o a instalaciones técnicas propias al servicio del edificio. En estos casos, la construcción de sótanos no computará a efectos de la edificabilidad que pueda materializarse en el solar.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA. Entrada en vigor

La presente Modificación de las Normas Subsidiarias entrará en vigor al día siguiente de su publicación oficial.

Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias Municipales adaptadas parcialmente a la Ley
7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
Zona de suelo urbano "El Cerrillo".

PLANOS

Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias Municipales adaptadas parcialmente a la Ley
7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
Zona de suelo urbano "El Cerrillo".
