

ÍNDICE

1. MEMORIA

- I. ANTECEDENTES E INFORMACIÓN URBANÍSTICA: PLANEAMIENTO VIGENTE Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.
- 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.

2. ORDENANZAS URBANÍSTICAS.

Modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias Municipales adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002 de
Ordenación Urbanística de Andalucía: Normas para el suelo urbano
relativas a la regulación de usos, subsuelo, condiciones del uso residencial y alojamientos protegidos

1. MEMORIA

I. ANTECEDENTES E INFORMACIÓN URBANÍSTICA: PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

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.

Este documento de planeamiento, debido a su antigüedad, padece de notables deficiencias de regulación de determinados usos y es deficiente en una regulación global sobre el subsuelo, conteniendo tan sólo una referencia escuetísima a las viviendas en semisótano en su artículo 186.

Asimismo, las referencias a usos que se contiene en el artículo 159 –incluido en las Normas para el suelo urbano- son bastante obsoletas, desfasadas e incluso inexistentes (como ocurre con el suelo de uso de equipamiento y de otros usos que han surgido con posterioridad a la aprobación de este instrumento de planeamiento)

Igualmente, la regulación de las condiciones de uso para las parcelas calificadas como residenciales es también anticuada y deficiente y por último, las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias deben dar cabida, en atención a las demandas de la población municipal, a la posibilidad de implantar alojamientos protegidos, uso definido como solución intermedia entre la vivienda individual y la residencia colectiva que, razones obvias, no se contempla en aquéllas.

Todo ello ha de entenderse sin perjuicio de la regulación contenida en estos aspectos por el Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico de Carmona (PEPPHC), aprobado definitivamente el 7 de mayo de 2.009.

El ámbito espacial de la presente Modificación –sobre el que se proyectan las determinaciones que conforman su objeto, descrito en el apartado II de esta Memoria- alcanza a todo el suelo urbano consolidado del término municipal.

II. OBJETO Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto del presente documento se materializa a través de la consecución de cuatro fines muy concretos:

- a) La definición más actualizada del uso industrial y la inclusión de una definición del suelo de uso de equipamiento¹, así como la definición de los conceptos de usos compatibles y prohibidos.

Estas deficiencias son de las que adolece el artículo 159 de las Normas para el suelo urbano.

- b) La regulación del uso urbanístico del subsuelo y su aprovechamiento, en función de la calificación del suelo.

Ello implica la introducción de un nuevo artículo (el 159 Bis) en las Normas para el suelo urbano, así como la derogación del artículo 186. Por su parte, la referencia contenida en el artículo 237 –incluido dentro de las Ordenanzas específicas de aplicación en la zona de protección de la zona histórico artística de Carmona- ya ha quedado desplazado y sustituido por la regulación contenida en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico de Carmona.

- c) Definición y regulación de los usos compatibles con el uso residencial, régimen de compatibilidad y condiciones de implantación de los mismos.

Este objeto demanda la sustitución casi completa del capítulo VI “Condiciones de Uso” de las Ordenanzas para el suelo urbano de uso residencial (artículos 203 a 208 y 210), así como la introducción de ciertas alteraciones en los artículos 159 y 177.2 de las Normas de las Normas Subsidiarias.

- d) La inclusión como un uso más de los regulados en el artículo 159 del uso de alojamiento protegido y su previsión como compatible con el uso residencial y con el de equipamiento.

Ello hace necesario, en consecuencia, prever tal compatibilidad en el capítulo VI de las Ordenanzas para el suelo urbano de uso residencial, así como la introducción de un nuevo artículo 261 Bis, incluido en las Ordenanzas para el suelo urbano de uso de equipamiento.

Por lo que respecta a la incidencia que la regulación contenida en esta Modificación tiene sobre el planeamiento con ordenación pormenorizada vigente en el suelo urbano

¹ Por lo que hace a esta concreta definición, ha de dejarse constancia que la definición del Sistema General de Equipamientos y la estructura del mismo se encuentra regulado en el Documento de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias.

Modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias Municipales adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía: Normas para el suelo urbano relativas a la regulación de usos, subsuelo, condiciones del uso residencial y alojamientos protegidos

consolidado, se ha querido distinguir –mediante la inclusión de una Disposición Transitoria– entre aquellos artículos que se aplicarán sólo con carácter supletorio, en caso de falta de regulación –artículos 159.2, 159.3, 203, 204, 205 y 206–, de aquellos que se deben aplicar de forma directa sobre las previsiones del planeamiento vigente –artículos 159 Bis, 177.2, 261 Bis–.

Ello se motiva en que los primeros son los relativos a la regulación de usos, cuestión ésta abordada ya desde el planeamiento con ordenación pormenorizada vigente y que sólo debe ser afectada en la medida en que ésta no sea completa.

Los segundos sí deben resultar de aplicación directa, pues por lo que respecta al régimen del subsuelo (art. 159 Bis) se pretende una unificación de su tratamiento, hasta ahora puntualmente abordado en algunas innovaciones de las Normas Subsidiarias y planeamiento de desarrollo, que no supone una restricción o limitación de aquél.

Por lo que se refiere a la nueva redacción del artículo 177.2 ésta se fundamenta en armonizar las condiciones de edificación con la nueva definición de usos compatibles reguladas en esta Modificación.

La regulación de los alojamientos protegidos como uso compatible sobre suelo de equipamiento (art. 261 Bis) es sin embargo una cuestión absolutamente novedosa, no regulada previamente y no limitativa de los usos urbanísticos anteriormente establecidos por el planeamiento, lo que aconsejan su extensión a todo el suelo urbano consolidado.

Por último, se incluye una referencia expresa a la no afección al ámbito del Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico de Carmona, por ser éste un instrumento de planeamiento con un alcance, objeto y grado de detalle de regulación mayor que la presente Modificación, salvo en lo relativo a la regulación de la compatibilidad de los alojamientos protegidos con el uso de equipamiento, por ser ésta una determinación falta de regulación en aquél.

En definitiva, las determinaciones objeto de regulación a través de la presente Modificación, atendido al ámbito al que afecta –suelo urbano consolidado por la urbanización–, se refieren a la ordenación pormenorizada preceptiva del planeamiento general, de acuerdo con la definición ofrecida por el artículo 10.2.A).a) de la LOUA, pero también a la ordenación estructural, de acuerdo con lo dispuesto al respecto por el artículo 10.1.A).c) de la LOUA, en tanto en cuanto la regulación del subsuelo y alojamientos protegidos afectan también a los sistemas generales.

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

Modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias Municipales adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía: Normas para el suelo urbano relativas a la regulación de usos, subsuelo, condiciones del uso residencial y alojamientos protegidos

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.

La justificación genérica de esta Modificación se fundamenta en la necesidad y demanda de la población de contar desde el planeamiento con una regulación actualizada del subsuelo, de la definición del uso industrial y de equipamiento, un elenco de usos compatibles con el residencial que responda a una vocación más multifuncional de la ciudad ya existente, así como a la previsión de una nueva figura distinta de la vivienda individual y la residencia colectiva –el alojamiento protegido- con el fin de responder a los requerimientos habitacionales de determinados colectivos en Carmona.

En definitiva, el hilo conductor que justifica de forma conjunta los objetivos de esta Modificación no es otro que adaptar el planeamiento vigente en la ciudad consolidada a una nueva normativa y a una evolución de los usos que ha hecho patente el desfase temporal de la regulación municipal urbanística en estas cuestiones.

Ello también tiene claras implicaciones en el nivel de seguridad jurídica que, en la actualidad y ante las circunstancias de desfase temporal y falta de actualización en la que se encuentra nuestro planeamiento urbanístico en la ciudad consolidada –salvo en lo que se refiere al ámbito de aplicación del Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico-, no ofrece una cota deseable ante las demandas actuales de la población y de la propia administración.

La justificación concreta de cada uno de los fines que constituyen el objeto de la presente Modificación se argumenta así de la siguiente forma:

1.- La definición más actualizada del uso industrial y la inclusión de una definición del suelo de uso de equipamiento.

La motivación de este fin es bien obvia por cuanto la definición del suelo de uso industrial que se ofrece en el artículo 159, además de ser parca y poco actual, aún se sigue refiriendo al ya derogado Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

2.- Regulación del uso urbanístico del subsuelo y de su aprovechamiento.

Ya desde la entrada en vigor de la LOUA, el uso urbanístico del subsuelo debe acomodarse a las previsiones del planeamiento general, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. Así mismo se otorga a la necesidad de preservación del patrimonio arqueológico soterrado la capacidad para delimitar el contenido urbanístico del subsuelo, condicionando así la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico que atribuya el planeamiento. Ésta es la regulación que se contiene en el artículo 49.3 de la LOUA.

Esta previsión normativa se confirmó con mayor rotundidad en el artículo 8.2 de la Ley 8/2.007, de 28 de mayo, de suelo, reproducido más tarde en el artículo también numerado como 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 (en adelante TRLS). Éste viene a establecer que las

Excmo. Ayuntamiento de Carmona

Modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias Municipales adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía: Normas para el suelo urbano relativas a la regulación de usos, subsuelo, condiciones del uso residencial y alojamientos protegidos

facultades que definen el contenido del derecho de propiedad del suelo alcanzan al subsuelo sólo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.

Es pues necesaria en la actualidad una determinación expresa del uso urbanístico del subsuelo a través del planeamiento para que aquél se pueda producir.

Así, la regulación que se incluye en las Normas para el subsuelo urbano, a través de la introducción del artículo 159 Bis viene a distinguir entre

- § Usos lucrativos, en los que se permite la ocupación del subsuelo para su uso como aparcamientos y garajes, piscinas, trasteros, almacenes o instalaciones técnicas propias al servicio del uso sobre rasante.
- § Uso de equipamiento público, en cuyo subsuelo, además de los usos anteriores, se podrá implantar el uso de equipamiento en la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba.
- § Usos de parques, jardines y espacios libres, viario municipal e infraestructuras, en cuyo subsuelo se permite el uso de aparcamientos, garajes e infraestructuras y servicios públicos de todo tipo.

Esta regulación lo es para los equipamientos públicos y parques, jardines, espacios libres, viario municipal e infraestructuras, con independencia del carácter de dotación local o sistema general que tengan las dotaciones y/o equipamientos.

La posibilidad de ejecutar sótanos destinados a garajes, aparcamientos o la implantación de infraestructuras y servicios de forma soterrada, 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 conlleva una mayor fluidez de la circulación viaria y una liberalización de suelo sobre rasante que implica una optimización del uso de espacios libres.

Por lo que respecta a la afección que esta regulación del subsuelo tiene sobre el suelo calificado como zonas verdes, parques y jardines, además del beneficio que supone la ocupación de su subsuelo para la funcionalidad de estos espacios, de acuerdo con lo expresado en el párrafo anterior, hay que hacer hincapié en que se garantiza a través de la redacción que se ofrece en el artículo 159 Bis.3.c) que no se superará la rasante del suelo ni se minorará sustancialmente su funcionalidad.

3.- Definición y regulación de los usos compatibles con el uso residencial, régimen de compatibilidad y condiciones de implantación de los mismos.

La normativa sectorial actual ha dado lugar a nuevos conceptos, usos, calificaciones y actividades que demandan una actualización en la definición que las normas hacen de los

Modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias Municipales adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía: Normas para el suelo urbano relativas a la regulación de usos, subsuelo, condiciones del uso residencial y alojamientos protegidos

mismos, ya que ésta –la recogida en el capítulo VI “Condiciones de uso” de las Ordenanzas para el suelo urbano de uso residencial- adolece de una gran insuficiencia e incoherencia sistemática. Así:

- § Se reduce a una mera remisión al uso comercial en general y pequeños talleres artesanales (art. 203) como compatibles con el residencial.
- § Las referencias hechas al uso de equipamiento son muy puntuales para cuestiones muy concretas (arts. 204 y 205)
- § Se incluye una referencia circunstancial a los usos de oficinas públicas o privadas o cualquier actividad de tipo administrativo, bancaria, de seguros y similares (art. 206)
- § Se alude a los usos no recogidos en las Ordenanzas para el suelo urbano de uso residencial que tácitamente no limita (art. 207) admitiendo expresamente entre éstos a las actividades que persigan fines públicos de tipo cultural o benéfico.
- § Se prohíbe el establecimiento o mantenimiento de ciertas actividades en cumplimiento del ya derogado Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Asimismo, esta regulación relativa a los usos compatibles con el residencial se localiza de forma dispersa en otros artículos que, en atención a su actual redacción y a la que se propone para el capítulo VI de las Ordenanzas para el suelo urbano de uso residencial, necesitan ser alterados. Se trata de las referencias a usos industriales admisibles en suelo de uso residencial y equipamientos que se contiene en el artículo 159 y al comercial contenida en el artículo 177.2.

Así, resulta necesario establecer de forma clara una definición de los usos y actividades que se consideran compatibles con el residencial, a efectos de evitar situaciones de dificultosa convivencia, en su caso. Asimismo conviene definir unos límites en las condiciones de implantación de éstos en situaciones de usos compatibles que se implante de forma simultánea con otros usos así como la definición de las situaciones en las que resulta necesario que el uso sea exclusivo en la parcela.

Por último, resulta obvio y evidente que una definición mas actualizada de los usos compatibles y sus condiciones de implantación, redundará en una mayor seguridad jurídica.

4.- La inclusión del uso de alojamiento protegido y su previsión como compatible con los usos residenciales y de equipamiento.

La introducción del nuevo uso de alojamiento protegido en el planeamiento urbanístico tiene un origen más mediato –que radica en la legislación sectorial vigente en materia de vivienda protegida- y otro más inmediato –que se refiere a las necesidades particulares que se dan en el municipio de Carmona.

Por lo que respecta al primero de ellos, esta normativa sectorial está constituida por:

- a) Ley 1/ 2.010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Ésta en su artículo 4.c) contiene un mandato dirigido a las Administraciones Públicas andaluzas para que en la actividad que realicen en desarrollo de dicha Ley hagan
Excmo. Ayuntamiento de Carmona

Modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias Municipales adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía: Normas para el suelo urbano relativas a la regulación de usos, subsuelo, condiciones del uso residencial y alojamientos protegidos

efectivo el ejercicio del derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, para lo cual deberán, entre otras medidas, favorecer el alojamiento transitorio.

Esta situación se define con más detalle en el artículo 20 de esta Ley, siendo destinatarias de la misma las personas físicas con riesgo o en situación de exclusión social y vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que no puedan acceder a una vivienda protegida y respecto de las cuales quede acreditada su necesidad habitacional través de los correspondientes servicios sociales de los ayuntamientos de los municipios en los que residan.

Estos alojamientos pueden satisfacerse mediante edificaciones que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, debiendo incluir unos servicios comunes que faciliten la plena realización de su finalidad social.

En este artículo se contiene una referencia urbanística expresa al respecto, concretamente en su apartado cuarto, cuando se afirma que *"los alojamientos de promoción pública que se ubiquen en suelos de equipamientos públicos tendrán la consideración de equipamientos públicos"*.

En coherencia con ello, el artículo 13.2.c) de la Ley contempla como contenido mínimo de los planes municipales de vivienda y suelo –para cuya aprobación se otorga un plazo máximo de dos años, de conformidad con la Disposición Final segunda, pudiéndose ejercer esta competencia hasta tal momento mediante los instrumentos urbanísticos- alojamientos transitorios que se consideren necesarios y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin. La trascendencia urbanística de dicha determinación se hace patente desde el momento en que los apartados 1 y 3 de dicho artículo se reclama coordinación y coherencia con el planeamiento urbanístico.

- b) Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de 7 de julio de 2.009, por la que se publica el texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2.008-2.012, aprobado por el Decreto 395/2.008, de 24 de junio, con las modificaciones introducidas por el Decreto 266/2.009, de 9 de junio.

Son numerosas las referencias contenidas en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2.008-2.012 a los alojamientos protegidos y a su tratamiento desde el planeamiento urbanístico.

Así, en el artículo 2.4 se expresa que los alojamientos protegidos se destinan para aquellas personas que no pueden llevar una vida independiente o con necesidades habitacionales distintas a las viviendas.

Estos alojamientos están definidos en el artículo 10 de dicho Plan como una actuación protegida en materia de acceso a la vivienda e incluidos en los programas para el alquiler (alojamientos protegidos) –desarrollado en los artículos 43 a 45-, para jóvenes (alojamientos protegidos para universitarios) –desarrollado en los artículos 56

Modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias Municipales adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía: Normas para el suelo urbano relativas a la regulación de usos, subsuelo, condiciones del uso residencial y alojamientos protegidos

a 58- y para personas con riesgo de exclusión social (alojamientos de promoción pública) –desarrollado en los artículos 63 a 65-.

El artículo 24 del Plan establece las características de superficie (servicios comunes, unidades habitacionales) de estos alojamientos.

Por lo que hace a las implicaciones urbanísticas que tienen estos alojamientos sobre suelos de equipamiento, el artículo 14.4 del Plan establece que podrán calificarse alojamientos sobre suelos dotacionales, de conformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Es evidente por tanto el amparo que se debe ofrecer previamente desde el planeamiento urbanístico para poder llevar a cabo alojamientos protegidos sobre suelos dotacionales, pues se reclama expresamente la conformidad con sus determinaciones.

- c) Real Decreto 2.066/2.008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2.009-2.012.

De nuevo en este Plan se contempla como actuación protegida la promoción de alojamientos protegidos para grupos especialmente vulnerables y otros grupos específicos, constitutiva a su vez de un programa específico regulado en sus artículos 35 a 37.

Los colectivos especialmente vulnerables a los que se pueden destinar estos alojamientos son aquellas personas con derecho a protección preferente a que se refieren las letras a), c), d), e), f), g), j), k), l) y m) del apartado 2 del artículo 1 del Plan Estatal.

Los colectivos específicos que asimismo pueden ser beneficiarios de estos alojamientos integran a personas relacionadas con la comunidad universitaria, o investigadores y científicos.

La referencia a la ordenación urbanística de estos alojamientos se contiene en el artículo 35.3.b) que establece que pueden edificarse sobre suelo al que la ordenación urbanística atribuya cualquier uso compatible con los destinos de estos alojamientos.

En este sentido, el artículo 5.1 del Plan Estatal puntualiza que quedan exceptuados del destino a residencia habitual y permanente del propietario o inquilino, los alojamientos temporales de colectivos especialmente vulnerables. Y, de nuevo, en su artículo 6.1.a) da amparo a que la promoción de estos alojamientos se lleve a cabo en suelo dotacional público.

En relación con la justificación más inmediata de la consideración de este uso, hay que indicar que ésta se incardina en la necesidad de dar cobertura a las carencias de ciertos colectivos de la población, como son los jóvenes estudiantes, sectores con riesgo de exclusión social, etc. que están surgiendo en los últimos tiempos en el municipio.

Modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias Municipales adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía: Normas para el suelo urbano relativas a la regulación de usos, subsuelo, condiciones del uso residencial y alojamientos protegidos

Las mejoras que supone la presente Modificación para la población –en este aspecto en concreto- se encuadran tanto en las mejoras físicas que supone en el núcleo urbano la posibilidad real de implantar usos como los alojamientos, ya que en la medida en que este tipo de usos pueden plantearse desde actuaciones subvencionadas, supone una posibilidad real de construcción y puesta en servicio de solares, y muy especialmente de las parcelas dotacionales, que normalmente quedaban vacías por problemas de financiación. Ello, de forma indudable, aporta una mejora en la percepción visual y de uso del entorno en el que se ejecuten.

Por otra parte, la implantación de estos servicios supone una mejora en la integración de colectivos con condiciones especiales o riesgos de exclusión social, con la consecuente mejora para la población en general.

Por último, también se ha querido garantizar que en los edificios de equipamiento de nueva planta que se dediquen a acoger este uso, se garantice una reserva mínima de aparcamientos para la población usuaria, demandándose así su ubicación en el interior de la parcela –a cuyo efecto la regulación del subsuelo que se introduce en la presente Modificación da cabida a su localización bajo rasante- o, en última instancia, en el entorno urbano más próximo. Se pretende con ello evitar la colmatación de las plazas de aparcamiento ya existentes en la zona en que se vaya a ubicar el edificio, ante la evidencia de que la población usuaria de estos alojamientos necesite de la utilización del vehículo.

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

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 otras.

La presente Modificación no provoca la situación a la que alude esta regla, por cuanto no supone un incremento de la edificabilidad, ni aprovechamiento ya que su objeto –en atención a su objeto y alcance, definido en el apartado II de la presente Memoria- no tiene incidencia alguna en el cálculo de la edificabilidad ni el aprovechamiento, ni siquiera en la regulación del uso urbanístico del subsuelo, pues se especifica claramente en ésta que no computa en estos dos parámetros.

Por todo ello, se concluye que la presente innovación no conlleva un incremento de aprovechamiento, no resultando de aplicación el mencionado artículo 36.2.a), regla 2ª de la LOUA.

Finalmente y en lo relativo a la reserva de Sistema General de Espacios Libres, no resulta necesario el incremento de éste en tanto en cuanto la presente Modificación no conlleva cambios de calificación o uso pormenorizado ni un incremento de la población existente, no dándose así el presupuesto previsto en el artículo 36.2.a), regla 5ª 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, de las Ordenanzas Urbanísticas correspondientes

En Carmona, a 20 de abril de 2.010

Los Técnicos Redactores

M^a. Dolores Torres Carrasco.
Arquitecto.

Miguel Santana de la Oliva.
Licenciado en Derecho.

Modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias Municipales adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía: Normas para el suelo urbano relativas a la regulación de usos, subsuelo, condiciones del uso residencial y alojamientos protegidos

2. ORDENANZAS URBANISTICAS

ORDENANZAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 1. Modificación de las Normas para el suelo urbano.

Uno. Se modifica el artículo 159, cuyo texto completo queda redactado en los siguientes términos:

«1. Las características de la Ordenación Urbanística y las edificaciones a aplicar en Suelo Urbano serán las siguientes:

1.1. Suelo de uso Residencial:

Se distinguirán dos tipologías:

- a) Residencial cerrada
- b) Residencial en bloques aislados

a) Residencial cerrada:

La edificación residencial cerrada tendrá las siguientes densidades en viv/ha según las distintas calificaciones de suelo especificadas en el plano correspondiente:

- a.1) Residencial cerrada con la densidad global que posee en la actualidad.
- a.2) Residencial cerrada con densidad de 40 viv/ha. Residencial cerrada con densidad de 20 viv/ha.

En todas ellas el uso será básicamente residencial con edificación unifamiliar o plurifamiliar, utilizando básicamente el parcelario y los tipos históricos.

El número de plantas máximo será de dos salvo en los lugares que especifiquen las presentes Normas Subsidiarias.

b) Residencial en bloques aislados de 4 plantas de altura en el Almendral:

Tipología a extinguir para mejorar el Paisaje del Conjunto Histórico Artístico de Carmona. Hasta tanto no sean demolidas las edificaciones de esta tipología existente, se autorizarán todas las obras de conservación y mantenimiento que exija el ornato público. Cuando se sustituyan las edificaciones se cumplirán las siguientes normas:

- 1ª. Se redactará un Estudio de Detalle sobre cada parcela catastral contemplando su transformación tipológica en edificación residencial cerrada.

El número máximo de viviendas en dicha tipología será el correspondiente al existente en el bloque aislado. En el caso de que no fuera posible la construcción de

todas las viviendas, el Ayuntamiento compensará con otros terrenos con capacidad suficiente par ello.

2ª. Las restantes condiciones de composición y uso serán las especificadas por este artículo para las áreas de tipología residencial cerrada y las establecidas en las Ordenanzas para el Suelo de Uso Residencial.

1.2. Suelo de uso Industrial:

El uso industrial es aquél que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos y materiales.

1.3. Suelo de uso de equipamiento:

El uso de equipamiento es aquél relacionado con la prestación de los servicios públicos a los ciudadanos con el fin de atender las necesidades de éstos, tales como aquellas de carácter deportivo, social, sanitario, sanitario-mortuorio, asistencial, administrativo, cultural, etc.

1.4. Suelo de uso de alojamiento protegido.

Se define el uso de alojamiento protegido como aquel uso habitacional de carácter transitorio que constituye una fórmula intermedia entre la vivienda individual y la residencia colectiva, debiendo incluir unos servicios comunes que faciliten la plena realización de su finalidad social y que se acoge a alguno de los programas de protección contemplados en los Planes de Vivienda y Suelo.

2. Se define como uso compatible aquel cuya implantación puede autorizarse de forma simultánea con el uso principal o en sustitución del mismo, según las determinaciones establecidas en el planeamiento general o de desarrollo.

3. Se define como uso prohibido aquel cuya implantación está excluida por el planeamiento general o el de desarrollo, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación urbanística. Se trata de aquellos que no están expresamente previstos como usos pormenorizados o compatibles así como los específicamente indicados como prohibidos por el planeamiento. »

Dos. Se añade un nuevo artículo 159 Bis, con la siguiente redacción:

«1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del planeamiento urbanístico, quedando en todo caso subordinado a las exigencias del interés público. De igual forma, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización de la edificación atribuida al mismo por el instrumento de planeamiento.

Modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias Municipales adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía: Normas para el suelo urbano relativas a la regulación de usos, subsuelo, condiciones del uso residencial y alojamientos protegidos

2. En el ámbito de aplicación del Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico de Carmona, el uso urbanístico del subsuelo será el determinado por dicho instrumento de planeamiento.

3. La ocupación del subsuelo queda limitada a una profundidad máxima de dos plantas bajo rasante y sólo podrá destinarse a los siguientes usos, en atención a la calificación urbanística del suelo y con independencia del carácter de dotación local o sistema general que tengan las dotaciones y/o equipamientos:

- a) Usos lucrativos: aparcamientos y garajes, piscinas, trasteros, almacenes o instalaciones técnicas propias al servicio del uso sobre rasante, no computando a efectos de la edificabilidad otorgada por el planeamiento ni del aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- b) Uso de equipamiento público: además de los usos dispuestos en la letra a), se podrá implantar el uso de equipamiento en la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine para ello tampoco computará a efectos de edificabilidad.
- c) Uso de parques, jardines y espacios libres, viario municipal e infraestructuras: aparcamientos y garajes, infraestructuras y servicios de todo tipo. La implantación de estos usos no podrá superar la rasante ni minorar sustancialmente la funcionalidad del suelo. En este sentido, se considera que la apertura de accesos y huecos de ventilación al servicio del uso implantado en el subsuelo no supone una minoración sustancial de la misma. »

ARTÍCULO 2. Modificación de las Ordenanzas para el suelo urbano de uso residencial.

Uno. Se modifica el apartado 2 del artículo 177, incluido en el capítulo III "Condiciones de ocupación, salubridad, patios y espacios libres", que queda redactado de la siguiente forma:

«2. Cuando la planta baja se destine a un uso compatible con el residencial, se permitirá una ocupación máxima del 100%.»

Dos. Se modifican los artículos 203, 204, 205 y 206 del capítulo VI "Condiciones de uso", que quedan redactados de la siguiente forma:

«Artículo 203.

El uso admitido en la edificación residencial será el de vivienda, admitiéndose la simultaneidad de éste con usos compatibles e incluso su sustitución.

Artículo 204

Se consideran usos compatibles con el uso residencial:

1. Terciario Comercial, siendo aquel destinado a suministrar mercancías al público mediante venta al por menor, incluyendo su almacenamiento y que tiene lugar en locales independientes o agrupados.

Modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias Municipales adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía: Normas para el suelo urbano relativas a la regulación de usos, subsuelo, condiciones del uso residencial y alojamientos protegidos

2. Terciario Hostelería, siendo el destinado con carácter permanente, de temporada u ocasional a ofrecer y procurar al público, mediante precio, la consumición de bebidas y, en su caso, de comidas frías o cocinadas. Se consideran compatibles sólo las actividades sin actividad musical, tales como bares, terrazas, cafeterías, restaurantes, cervecerías, etc.
3. Terciario oficinas, siendo el destinado a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros públicos o privados como banca, servicios de intermediación comercial, etc..
4. Terciario recreativo, entendiéndose como tales las que se destinan a ofrecer servicios dirigidos al desarrollo de actividades deportivas, de ocio, de esparcimiento o y socio-culturales en locales cerrados, como gimnasios, ludotecas, centros de ocio, parques infantiles, ciber salas, etc.
5. Terciario de servicios personales, aquellos que conllevan la prestación de servicios de carácter personal con atención directa a clientes, pudiendo disponer de zona de venta diferenciada para productos relacionados con la actividad ejercida, tales como centros de estética, clínicas dentales, clínicas veterinarias, etc.
6. Alojamientos protegidos, definido como el uso habitacional de carácter transitorio que constituye una fórmula intermedia entre la vivienda individual y la residencia colectiva, debiendo incluir unos servicios comunes que faciliten la plena realización de su finalidad social y que se acoge a alguno de los programas de protección contemplados en los Planes de Vivienda y Suelo.
7. Servicios docentes, aquellos destinados a la formación reglada, humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades productivas, tales como guarderías, escuelas infantiles, centros de educación, autoescuelas, academias, etc. »

Artículo 205

Las condiciones generales de implantación de los usos compatibles son las siguientes:

- En los edificios de nueva planta en los que se destine parte del inmueble o la totalidad del mismo a usos compatibles, se deberá prever aparcamientos rotativos por parte del promotor, a razón de 1 plaza por cada 100 m² de construcción o fracción destinada a este uso. Esta reserva deberá disponerse en el interior de la parcela o, cuando no resulte posible a juicio de los técnicos municipales, en el entorno urbano más próximo, en aparcamientos privados o públicos, en régimen de propiedad o concesión de uso privativo.
- Se encuentran eximidos de esta obligación los edificios situados sobre parcelas inferiores a 350 m² de suelo o los situados con única fachada a calles de latitud inferior a 3,50 m o peatonales.
- La altura de los locales será la correspondiente a las condiciones de edificación.

Modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias Municipales adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía: Normas para el suelo urbano relativas a la regulación de usos, subsuelo, condiciones del uso residencial y alojamientos protegidos

- Los locales deberán de tener iluminación y ventilación natural, de acuerdo con lo dispuesto por el Código Técnico de la Edificación y normativa de desarrollo.
- Los locales en edificaciones preexistentes a la fecha de aprobación de esta Modificación, con imposibilidad física de cumplir las condiciones naturales de ventilación e iluminación, podrán garantizar la consecución de las condiciones necesarias mediante la presentación de proyecto técnico detallado firmado por técnico competente, para el uso previsto, en el que se calculen y describan las instalaciones de iluminación y ventilación previstas.
- Los locales deberán de tener como mínimo un aseo con un retrete y un lavabo para superficies de hasta 100 m². Para superficies mayores se ampliará en un retrete y lavabo más por cada 200 m² o fracción de 100 m², separados por sexo en este caso. En todo caso prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, y la normativa vigente sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.
- Sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones anteriores, deberá observarse igualmente la normativa sectorial de aplicación por razón de la actividad a implantar. »

Artículo 206

Las condiciones particulares de implantación de los usos compatibles son las siguientes:

1. Uso terciario comercial

- La zona destinada al uso público deberá de tener como mínimo un área de 6 m² de superficie y no podrá servir de paso obligado para alguna vivienda.

2. Usos terciario hostelería, terciario recreativo y servicios docentes.

- Deberán disponer de aseos separados por sexo, con un retrete y un lavabo como mínimo para cada uno de ellos. Contarán con vestíbulo previo de separación con el resto del local. En todo caso prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, y la normativa vigente sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

3. Uso terciario oficinas.

- Las actividades de servicios profesionales realizadas en dependencias compartidas con viviendas en una superficie menor del 40%, se regirán por la normativa específica del uso residencial en el que se implanten.
- Las actividades de bancos y otros servicios profesionales, se deberán ejercer en la planta baja de la edificación o en caso contrario ocuparán la totalidad del edificio. »

Modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias Municipales adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía: Normas para el suelo urbano relativas a la regulación de usos, subsuelo, condiciones del uso residencial y alojamientos protegidos

ARTÍCULO 3. Modificación de las Ordenanzas para el suelo urbano de uso de equipamiento.

Se añade un nuevo artículo 261 Bis, con la siguiente redacción:

«1. El uso de alojamientos protegidos se considera compatible con el uso de equipamiento en cualquiera de sus tipologías – con independencia del carácter de dotación local o sistema general que tengan éstos-, salvo en jardines, zonas verdes y espacios libres, equipamiento docente y deportivo.

2. En los edificios de nueva planta que se destinen a este uso será obligatorio disponer de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos. Estas plazas deberán localizarse en el interior de la parcela o en el entorno urbano más próximo posible si así se considere por los servicios técnicos municipales. En este último supuesto, los aparcamientos podrán ser de titularidad privada o pública, obteniendo en este caso su uso y disfrute por cualquiera de los medios admitidos por la normativa sobre bienes de las entidades locales. »

DISPOSICIÓN ADICIONAL. Régimen de fuera de ordenación.

Los usos legalmente existentes a la entrada en vigor de la presente Modificación de las Normas Subsidiarias que no cumplan las condiciones generales o particulares de implantación establecidas en los artículos 205 y 206 de las Ordenanzas urbanísticas de las Normas Subsidiarias, quedarán en régimen de fuera de ordenación, bajo la modalidad de incompatibilidad parcial, pudiendo autorizarse obras de reparación, conservación, mejora y reforma.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA. Planeamiento con ordenación pormenorizada vigente.

1. La nueva regulación contenida en los artículos 159.2, 159.3, 203, 204, 205 y 206 de las Ordenanzas urbanísticas de las Normas Subsidiarias, se aplicará con carácter supletorio respecto a lo regulado por el planeamiento con ordenación pormenorizada vigente en el suelo urbano consolidado, en todo aquello no expresamente regulado en éste y que no se oponga a sus determinaciones.

2. La nueva regulación contenida en los artículos 159 bis, 177.2 y 261 Bis de las Ordenanzas urbanísticas de las Normas Subsidiarias, es de aplicación directa e inmediata sobre lo regulado por el planeamiento con ordenación pormenorizada vigente en el suelo urbano consolidado.

3. La nueva regulación contenida en la presente Modificación de las Normas Subsidiarias no resulta de aplicación al ámbito regulado por el Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico de Carmona, salvo lo establecido en el artículo 261 Bis, en la medida en que no resulte incompatible con las determinaciones de aquél.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

Quedan derogados los artículos 186, 207, 208 y 210 de las Ordenanzas urbanísticas de las Normas Subsidiarias.