

ÍNDICE

1. MEMORIA

I. Antecedentes e información urbanística:

- A. Descripción del ámbito territorial.
- B. Determinaciones del planeamiento urbanístico vigente.

II. Objeto y contenido de la modificación.

III. Determinaciones de la modificación, justificación de la necesidad y conveniencia de la misma y de las mejoras que supone para el bienestar de la población.

A. Las determinaciones urbanísticas constitutivas de la ordenación estructural.

1. Clasificación y categorización.
2. Sistemas generales.
3. Sectorización.
4. Uso y edificabilidad globales.
5. Área de reparto y aprovechamiento medio.
6. Análisis de Movilidad del sector.

B. Las determinaciones urbanísticas constitutivas de la ordenación pormenorizada preceptiva.

1. Criterios y directrices para la ordenación detallada del sector.
2. Previsiones de programación y gestión.

C. Las determinaciones derivadas del cumplimiento de los planes de ordenación del territorio.

1. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
2. El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

D. Las determinaciones derivadas del cumplimiento de la legislación aplicable sobre afecciones sectoriales.

1. Vías pecuarias.
2. Carreteras.
3. Evaluación de Impacto Ambiental.
4. Patrimonio Histórico-artístico.
5. Policía sanitaria-mortuoria.
6. Aguas.

IV. Estudio de las medidas compensatorias previstas en el artículo 36.2.a) regla 2ª de la Ley 7/2.002 de ordenación urbanística de Andalucía.

2. NORMAS URBANÍSTICAS.

3. PLANOS.

Planos de información

I.1. Situación y emplazamiento

I.2. Clasificación y categorización del suelo. Núcleo urbano. Sistemas Generales. (plano 5 nss adp)

I.3. Clasificación y categorización del suelo. Figura de planeamiento y unidades de actuación para el desarrollo de las normas y aplicación de las ordenanzas. (plano 6 nss adp)

I.4. Usos, densidades y edificabilidades globales de zona. Núcleo urbano. (plano 7a nss adp)

I.5. Ordenación núcleo urbano. Determinaciones en suelo urbanizable. (plano 8 nss adp)

I.6. Ordenación núcleo urbano. Red viaria. (plano 10 nss adp)

Planos de ordenación

O.1. Clasificación y categorización del suelo. Núcleo urbano. Sistemas Generales. (plano 5 nss adp)

O.2. Clasificación y categorización del suelo. Figura de planeamiento y unidades de actuación para el desarrollo de las normas y aplicación de las ordenanzas. (plano 6 nss adp)

O.3. Usos, densidades y edificabilidades globales de zona. Núcleo urbano. (plano 7a nss adp)

O.4. Ordenación núcleo urbano. Determinaciones en suelo urbanizable. (plano 8 nss adp)

O.5. Ordenación núcleo urbano. Red viaria. (plano 10 nss adp)

O.6. Ordenación núcleo urbano. Área de Reparto.

O.7. Esquema de infraestructuras.

O.8. Análisis de movilidad

O.9. Medidas compensatorias

4. ANEXOS.

- I. Ficha de planeamiento.
- II. Fichas del catálogo de yacimientos arqueológicos y del catálogo de edificios de la ciudad y su entorno (plan especial de protección del patrimonio histórico de carmona)
- III. Convenio urbanístico de planeamiento firmado en fecha de 11 de enero de 1.993.
- IV. Estudio económico.
- V. Análisis de movilidad del sector.
- VI. Estudio de impacto ambiental.

1. MEMORIA

1. MEMORIA

I. ANTECEDENTES E INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

A. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL.

Los terrenos que forman parte del ámbito de la presente Modificación se ubican al noreste del núcleo urbano principal del término municipal de Carmona, entre las carreteras SE-4107 y SE-4105 y el cementerio municipal. Se trata de un ámbito de forma triangulada que se sitúa al borde del Escarpe del Alcor y del Conjunto Histórico-Artístico de la ciudad con una extensión aproximada de 17,5 hectáreas.

Estos terrenos, limitados por dos ejes viarios que definen físicamente un ámbito territorial idóneo para su ordenación y ejecución completa. La actuación objeto de esta Modificación, junto la futura ampliación del Polígono Industrial El Pilero, colmata la zona de crecimiento natural del norte del municipio, teniendo en cuenta el límite físico que supone el trazado de la autovía A4-E5.

Por otra parte, la cercanía de esta infraestructura de transporte territorial existente dota a la actuación de una importante accesibilidad en las comunicaciones, cuestión de gran relevancia en el uso que se pretende implantar.

Características naturales del terreno

El terreno presenta una topografía sensiblemente horizontal con ligera pendiente descendente dirección Sur- Norte. La cota media del terreno es de 200 metros sobre el nivel del mar, existiendo una diferencia altimétrica de norte a sur de 30 metros aproximadamente.

No se localizan ningún cauce de arroyo ni en el ámbito ni en el entorno inmediato, por lo que se descarta que se trate de una zona inundable. No

presentan en general problemas de acumulación de aguas, debido en gran parte por la pendiente natural del terreno.

Las características originales de los terrenos del ámbito se han visto alteradas con el transcurso del tiempo en tanto en cuanto se han localizado en el ámbito algunas industrias como Koipesol Semillas, S.A. (planta de selección de semillas), otras relacionadas con el tratamiento de áridos e incluso una estación de servicio.

B. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Carmona está constituido por las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento, aprobadas definitivamente el 17 de noviembre de 1983 y adaptadas parcialmente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), mediante acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 4 de marzo de 2009 y rectificado en sesión de fecha 17 de julio de 2009 (Boletines Oficiales de la Provincia de Sevilla de fechas de 6 de junio de 2.009 y 8 de enero de 2.010).

Asimismo, resultan aplicables a este ámbito las determinaciones del Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico de Carmona, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento mediante acuerdo adoptado en fecha de 7 de mayo de 2.009, publicado junto con sus Ordenanzas en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha de 19 de agosto de 2.009.

El documento de Adaptación Parcial clasifica los terrenos objeto de la presente Modificación, en su mayor parte (15,2 hectáreas aproximadamente), como suelo urbanizable sectorizado (SUS-NU-02 Plan Parcial Noreste) y el resto (2,3 hectáreas aproximadamente) como Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística "Protección Cementerio", determinaciones así recogidas en los planos nº 1a "Clasificación y Categorización del suelo. Suelo no urbanizable de protección especial.", nº 6 "Clasificación y categorización del suelo. Figura de planeamiento y unidades de actuación para el desarrollo de las normas y

aplicación de las ordenanzas” y nº 8 “Ordenación núcleo urbano. Determinaciones en suelo urbanizable” del documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales a la LOUA.

Por otra parte, el Plan General de Ordenación Urbanística de Carmona, sólo aprobado inicialmente -por acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento-Pleno en fecha de 21 de julio de 2003-, clasificaba el ámbito como suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial (SUS-02).

Con independencia de las previsiones del planeamiento vigente, el transcurso del tiempo ha conllevado la implantación en este ámbito, desde 1987 aproximadamente, de varias empresas de gran envergadura como una o dos plantas de tratamiento de áridos o el centro de selección de semillas Koipesol Semillas S.A. Probablemente ello obstaculizó el normal desarrollo urbanístico del ámbito y propició la aprobación de la “Modificación del Sector Industrial El Pilero”, que clasificó como suelo urbanizable con uso global industrial los terrenos situados en el margen izquierdo de la carretera SE-4107 Carmona-Estación de Guadajoz, dando lugar al actual polígono industrial El Pilero.

Como queda reflejado en la Declaración Previa de Impacto Ambiental del Plan General de Ordenación Urbanística de Carmona, la existencia de KOIPESOL SEMILLAS, S.A. en el ámbito, dificulta el desarrollo residencial del mismo debido a la naturaleza de la actividad, que fue calificada como Molesta, Insalubre y Peligrosa por la Comisión Provincial de Calificación de Actividades en sesión de 4 de junio de 1993.

Ello se debe, por una parte, a la inviabilidad de la coexistencia temporal del uso residencial y el industrial de la propia actividad, debido a las medidas correctoras que resultarían necesarias para garantizar la disminución de las afecciones derivadas de la planta y por otra, a las dificultades que generaría el traslado de la actividad, con carácter previo al desarrollo urbanístico del ámbito como residencial, debido a la magnitud de las instalaciones y al hecho de que la empresa ha llevado a cabo últimamente una ampliación de sus objetivos industriales.

Por otra parte, el 11 de enero de 1993, se suscribió un convenio urbanístico entre el Excmo. Ayuntamiento de Carmona y Koipesol Semillas, S.A. en el que se hacía constar de forma expresa en su estipulación tercera, la intención municipal de consolidar física y jurídicamente la implantación de la instalación industrial (dado su indudable interés social) tanto en el hipotético Plan Parcial que pudiera redactarse como en el Plan General de Ordenación Urbanística que se formulase, reclasificando los terrenos afectados por la instalación si fuera preciso. Se adjunta este convenio como Anexo nº 2.

Teniendo en cuenta el contexto en que se sitúa la actuación y sus antecedentes, la opción más viable es la ejecución de las previsiones recogidas en las Normas Subsidiarias desde 1983, es decir, materializar el uso industrial previsto desde esta fecha, sin perjuicio de la ampliación del sector hacia el norte y de que para ello sea necesario dotar a este ámbito de una serie de determinaciones urbanísticas exigidas por la LOUA y de las que carece en la actualidad el planeamiento general vigente en este espacio.

Las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente sobre el ámbito objeto de la presente Modificación son las siguientes:

§ NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES ADAPTADAS A LA LOUA:

A) Ordenación Estructural

1. Clasificación y categorización.

Las vigentes Normas Subsidiarias adaptadas parcialmente a la LOUA clasifican la mayor parte de la zona objeto de la modificación como “suelo urbanizable sectorizado”, según queda definido en los planos nº 1.2 “Clasificación y categorización del suelo núcleo urbano. Sistemas generales” (plano nº5 NNSS Adap), 1.3 “Clasificación y categorización del suelo. Figura de planeamiento y unidades de actuación para el desarrollo de las normas y aplicación de las ordenanzas” (plano nº 6 NNSS Adap) e 1.5 “Ordenación núcleo urbano. Determinaciones en suelo urbanizable” (plano nº 8 NNSS Adap).

Asimismo los terrenos situados en el entorno de este ámbito están clasificados como suelos no urbanizables de carácter natural o rural y suelos no urbanizables de protección especial de determinados elementos:

- § “Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística. Protección de carreteras y caminos”. Con independencia del cumplimiento de la normativa sectorial sobre carreteras, las vías existentes en el término municipal de Carmona se encuentran protegidas por la siguiente normativa:

	Faja de defensa		Faja de influencia
	Distancia de edificaciones (a medir desde el eje)	Distancia de cerramientos (a medir desde el borde)	Construcciones agrícolas
CN-IV	100 m	50 m	200 m
Carreteras comarcales	50 m	25 m	100 m
Carreteras locales	25 m	25 m	-----
Caminos vecinales, vías particulares y vías pecuarias	15 m (A medir desde el borde)	10 m	-----

- § “Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística. Protección del cementerio”. Las normas subsidiarias establecen una zona colindante al cementerio en la que se prohíbe que se lleve a cabo cualquier edificación o instalación, pública o privada, salvo aquellas que se encuentran al servicio de la A4-E5.
- § “Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística. Protección del Escarpe y Protección del

paisaje del conjunto histórico-artístico”. Las Normas Subsidiarias establecen una zona del Escarpe de los Alcores en la que se pretende salvaguardar el paisaje con limitaciones como la construcción de edificaciones o movimientos de tierra, etc.

2. Sistemas Generales

Conforme al plano nº 5 del documento de Adaptación Parcial “Clasificación del suelo. Núcleo urbano. Sistemas generales”, los sistemas generales establecidos en el entorno es el SG-sm-01 (cementerio municipal), así como las dos carreteras provinciales que delimitan dicho sector al este y al oeste, integradas dentro del Sistema General Comunicaciones, viario urbano municipal.

3. Sectorización.

Tal y como se ha mencionado en la determinación relativa a la clasificación y categorización, las Normas Subsidiarias en su plano nº 8 “Ordenación núcleo urbano. Determinaciones en suelo urbanizable” delimitan el ámbito territorial del denominado Plan Parcial Industrial Noreste, siguiéndose para ello lo establecido en el artículo 32 del Reglamento de Planeamiento y el artículo 117 de la Ley del Suelo (Texto Refundido de 9 de abril de 1.976), según dispone el artículo 140 de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias originales.

4. Uso global

Conforme al plano nº 7a del documento de Adaptación Parcial “Usos, densidades y edificabilidades globales de zona núcleo urbano”, el uso global de este sector -identificado en dicho plano como A-05- es el industrial, definido en el artículo 5.1.3.b del Anexo de las Normas Urbanísticas como *“aquel que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, manipulación, reparación, distribución y almacenaje de productos materiales según las precisiones que se expresan para cada uso pormenorizado.”*

5. Edificabilidad global

Conforme al plano nº 7a del documento de Adaptación Parcial "Usos, densidades y edificabilidades globales de zona núcleo urbano", el coeficiente de edificabilidad global aplicable al sector –identificado en dicho plano como A-05- es de 1,0 m²t/m²s.

6. Área de reparto y aprovechamiento medio

En el documento de Adaptación Parcial no se encuentra definida esta determinación, en la medida en que no se encontraba establecida en las Normas Subsidiarias originales y el Decreto nº 11/2.008 precisa que las únicas determinaciones a reflejar en el documento de Adaptación Parcial son de las áreas de reparto ya delimitadas y el aprovechamiento medio ya establecido previamente por el instrumento de planeamiento sometido a Adaptación.

7. Espacios y elementos de singular valor arquitectónico, histórico y cultural especialmente protegidos.

En los planos nº 1 y 2 del Catálogo del núcleo urbano y del término municipal no aparece reflejado espacio o elemento alguno protegido en el ámbito del SUS-UN-02.

Sí aparece incluida, sin embargo, fuera del ámbito de la Modificación, en el límite sur del mismo, la Iglesia de Santa Ana, Bien de Interés Cultural declarado por Real Decreto 2246/1978 de 27 de octubre.

A este respecto, ha de tenerse en cuenta la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía, que establece que los Bienes de Interés Cultural a los que no se les hubiera establecido individualmente un entorno de protección, estará constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta cincuenta metros en suelo urbano y doscientos metros en suelo urbanizable y no urbanizable.

§ NORMAS SUBSIDIARIAS ORIGINALES

B) Ordenación pormenorizada preceptiva:

De acuerdo con el art. 10.2.A.c) de la LOUA forman parte de la ordenación pormenorizada preceptiva, para el suelo urbanizable sectorizado, las determinaciones dirigidas a establecer los criterios y directrices para la ordenación detallada de los sectores.

En este sentido, dentro de las Normas para el suelo urbanizable (Ordenanzas de las Normas Subsidiarias adaptadas), después de reflejar en el artículo 141 unos deberes de cesión por remisión del antiguo artículo 84.3 de la Ley de Suelo de 1.976, el art. 143 establece una serie de estándares mínimos en áreas industriales, según el vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico:

Dotación	Estándar mínimo
Espacios libres de dominio y uso público	10 % de la superficie total ordenada
Servicios de interés público y social (SIPS)	4 % de la superficie total ordenada
Plazas de aparcamiento	Una plaza por cada 100 m ² de edificación

Por último, el artículo 150 establece en aquellos suelos calificados con uso industrial, una serie de factores urbanísticos que han de ser desarrollados por cada Plan Parcial. Para el Plan Parcial Industrial Noreste se establecen los siguientes criterios de ordenación:

A) Tipología: naves industriales adosadas o aisladas para uso de mediana industria.

B) Se autoriza la construcción de un edificio de oficinas contiguo a la nave por cada industria existente o de nueva planta.

C) Datos mínimos de parcela:

- § Ancho de fachada: 20 metros.
- § Fondo de parcela: 30 metros.
- § Altura máxima de las naves: 7 metros.

D) Las naves deberán separarse un mínimo de 5 metros de la alineación del cerramiento de parcelas y en el caso de estar aisladas un mínimo de 3 metros de los linderos laterales.

E) Dimensión mínima de las calles entre alineaciones de cerramiento de parcela: 12 metros. De ellos 7 metros corresponderán a calzadas, 1´5 metros a aparcamientos de camiones en línea y 1 metro a cada lado de acerado.

F) Los servicios mínimos a disponer en los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización y a costear por los propietarios serán los establecidos en el artículo 149 adaptados en características y capacidades al uso industrial a desarrollar en la zona.

§ PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE CARMONA:

1. Catálogo de Yacimientos Arqueológicos

Con ocasión de la entrada en vigor del Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico de Carmona (PEPPHC), se identifican en el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos de dicho Plan dos yacimientos que inciden sobre el ámbito del SUS-UN-02, identificados en el plano 0.5.4.:

- § Cortinal Alto (ficha n º 107), situado íntegramente dentro del ámbito, en la parte sureste del mismo.
- § Cruz del Negro (ficha nº 63), situado parcialmente en el ámbito, al norte del mismo. Se trata de un yacimiento arqueológico singular, sobre el cual se establece un entorno de protección de 200 metros.

§ Cañada de las Cabras (ficha nº 62). Este yacimiento, también singular, queda fuera del ámbito de la Modificación, no así su entorno de protección de 200 metros que afecta al extremo norte de la actuación, superponiéndose al entorno del yacimiento Cruz del Negro.

El régimen de protección que se dispensa desde el PEPPHC sobre estos elementos es el reflejado en el artículo 4.8 y siguientes de sus Ordenanzas.

Por otra parte, el art. 4.9.2. de las Ordenanzas del PEPPHC establece, en suelos clasificados como urbanizables, la obligación de calificar los terrenos en los que se haya constatado la existencia de restos y/o elementos arqueológicos, como sistema de espacios libres, siempre que no implique plantaciones o remociones de tierra. En caso de implantación de un Sistema General, se estará en a lo dispuesto por la Consejería de Cultura a partir del análisis de los resultados de la actividad arqueológica que aquella determine.

Por lo que respecta en concreto a los yacimientos singulares –como es el caso de la Cruz del Negro- el art. 4.8.2 de las Ordenanzas del PEPPHC establece que éstos merecen protección integral y en ningún caso pueden ser descautelados o destruidos. Sobre ellos, las únicas actividades admisibles son las actividades arqueológicas destinadas a su delimitación, valoración e investigación y las necesarias para su conservación y restauración. Ello se entiende sin perjuicio de la necesidad de la revisión de la delimitación de aquellos yacimientos sobre los que existan dudas, tal y como recoge expresamente el artículo 4.8.1 de las Ordenanzas, cuestión ésta que es tratada con más detalle en el apartado III.D.4 de la presente Memoria.

A su vez, el art. 4.11.2, establece la necesidad de valorar justificadamente en el entorno de protección que tienen estos yacimientos singulares –de 200 metros alrededor del mismo, representado también en el plano 0.5.4 del PEPPHC-, la incidencia que pueda tener la implantación de cualquier uso sobre el yacimiento, considerando una serie de aspectos como la percepción visual del mismo, la accesibilidad y posibilidades de puesta en uso del yacimiento, entre otros.

2. Catálogo de Edificios de la Ciudad y su entorno.

Asimismo, existe en la parte sur del ámbito una edificación incluida en el Catálogo de Edificios de la Ciudad y su entorno, identificado en el plano nº 0.5.1. "Ordenación urbanística. Catálogo. Edificios de la Ciudad y su entorno":

§ Molino de Marruecos (ficha nº 724), con grado de protección D *.

Según se establece en su ficha el nivel de protección del inmueble es total, permitiéndose en el mismo intervenciones de conservación, restauración y rehabilitación grados I y II, tal y como se definen éstas en el artículo 2.8 de las Ordenanzas del PEPPHC.

3. Actuaciones de Dotación.

El PEPPHC identifica en el entorno de la actuación urbanística, al sureste, una Actuación de Dotación, definida ésta de forma genérica en el artículo 1.9.1 de las Ordenanzas como una nueva dotación pública de espacios libres o equipamientos, o ampliación de las existentes, necesarias para la ciudad consolidada, que no se incluyen en un Área de Reforma Sistemática y precisan gestión pública, para la obtención de la totalidad o parte de su suelo.

La actuación concreta es la denominada en el Programa de Actuaciones como AD-7 "Vaguada Albollón". Según se expresa en la ficha de esta actuación, se trata de un nuevo acceso para atender la zona norte del Conjunto Histórico, por la vaguada del Albollón. En uno de sus extremos se propone la creación de un aparcamiento disuasorio para facilitar el acceso a residentes y visitantes. Esta actuación requiere la gestión previa de los suelos privados afectados.

Es, sin embargo, el otro extremo de este acceso el que colinda con la zona sureste de la actuación urbanística definida en la presente Modificación. Se trata de la creación de un nuevo nudo de conexión con la actual carretera de Lora del Río, la SE-4105.

Con independencia del estado de gestión de esta actuación, lo que sí debe preverse desde esta Modificación con relación a este nuevo nudo de conexión es la relación del mismo con el sector a efectos de comunicación viaria, ya que la implantación de este nudo en relación con la ordenación que se establezca en el nuevo sector, supondrá unas importantes mejoras en las conexiones tanto de la zona industrial con la carretera SE-4105 como de la carrera SE-4107 y la zona residencial Hytasa con el conjunto histórico.

Se trata esta cuestión con más detalle en el apartado III.D.2 de la presente Memoria.

II. OBJETO Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la presente Modificación, referido al ámbito descrito, consiste en la definición de las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizadas preceptivas y potestativas necesarias para su desarrollo urbanístico.

Se parte de unos terrenos que ya parcialmente tienen la categoría de suelo urbanizable sectorizado, lo que significa, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.3.1.3 del Anexo a las Normas Urbanísticas del documento de Adaptación Parcial, que son *"terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previstos durante la vigencia de las Normas Subsidiarias, por constituir unidades con suficiente entidad para contener dotaciones propias y estar situados en áreas adecuadas por razones topográficas y de localización"*.

Los rasgos esenciales de la Modificación se orientan hacia el establecimiento de las siguientes determinaciones, tanto de ordenación estructural como de ordenación pormenorizada preceptiva:

1. Ampliación de la clasificación del suelo urbanizable hacia al norte y, consecuentemente, del sector de suelo urbanizable, hasta llegar a los límites de cementerio, SG-sm-01
2. En relación con los sistemas generales:
 - a) Creación en el interior del sector de un espacio afecto al Sistema General de Parques, Jardines y Espacios libres, motivado por la localización en el ámbito de la vereda de Lora, cuya anchura se proyecta parcialmente en el interior de la actuación y cuyo trazado es necesario reconocer en la ordenación física del ámbito.
 - b) Creación en el interior del sector de un nudo sobre la carretera SE-4107, considerado como un elemento del Sistema General de Comunicaciones, cuya finalidad es

facilitar la conexión del nuevo sector con el Polígono Industrial El Pilero y con la propia SE-4107, sirviendo a su vez de acceso al nuevo sector. La creación de este nudo implica la reducción en 837 m² de espacios libres pertenecientes a la reserva de dotaciones locales del P.I. El Pilero, que deben ser compensados en el ámbito de la presente Modificación. La localización concreta de los terrenos en los que se compensará esta superficie queda reflejada en la documentación gráfica.

3. Mantenimiento del uso global industrial.
4. Reducción de la edificabilidad global contemplada en el documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias.
5. Definición del área de reparto y fijación de su aprovechamiento medio.
6. Integración y cumplimiento del régimen de protección de los yacimientos arqueológicos con incidencia en al ámbito.
7. Alteración de los criterios enunciados en el artículo 150 de las Normas Subsidiarias para la ordenación detallada del sector mediante el oportuno Plan Parcial de Ordenación.
8. Previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.

Cada una de estas determinaciones, junto con el resto que conforman el conjunto de la Modificación quedan expuestas con más detalle y justificadas en el apartado III de la presente Memoria.

En cualquier caso, a la vista del objeto expuesto, cuyo alcance se detalla en el siguiente apartado, no estamos frente a una revisión de las Normas Subsidiarias –según se define este concepto en el artículo 37 de la LOUA- ni tan siquiera de carácter parcial, ya que de un lado es patente que no se procede a una alteración integral de la ordenación establecida por las

Normas Subsidiarias del planeamiento, y, de otro, en lo que se refiere a los aspectos de ordenación estructural, la incidencia que tiene en la misma no tiene un carácter sustancial, en atención al objeto de la Modificación.

Así, la incidencia sobre la clasificación actual del suelo es mínima, pues se introduce un cambio aislado en la clasificación de unos terrenos de no urbanizable a urbanizable sectorizado en una superficie de escasa repercusión (2,3 hectáreas).

La incidencia sobre el sistema general de comunicaciones, viario urbano principal –que en el presente caso discurre a ambos lados del ámbito, constituido por las carreteras SE-4107 y SE-4105- se limita a la creación de un nudo de comunicaciones sobre SE-4107 a efectos de garantizar la accesibilidad mediante tráfico rodado tanto al nuevo sector como al Polígono El Pilero, previendo las conexiones necesarias al mismo.

Si tiene incidencia este documento sobre otros sistemas generales –el de Parques, Jardines y espacios libres- ya que se prevén reservas de suelo destinados a éstos, pero tampoco alcanza a suponer una alteración sustancial de toda la ordenación estructural o de un conjunto de determinaciones que formen un conjunto homogéneo.

Así pues la presente Modificación aún cuando afecta a la clasificación del suelo entre otros parámetros de la ordenación estructural, no supone una alteración de los criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio que suponga la elección de un nuevo modelo territorial.

No estando frente a una revisión por las razones indicadas, debe entenderse, conforme a la previsión del art. 38.1 LOUA, que estamos frente a una Modificación del planeamiento, disponiendo en este sentido el art. 38.3 que *“la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente”*.

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

En lo relativo a los argumentos que justifican la necesidad y conveniencia de esta Modificación y que explican las mejoras que la misma supondrá para el bienestar de la población, ha de hacerse hincapié en los siguientes aspectos:

- por una parte, la existencia de una demanda de suelo industrial que se detecta en el municipio, que no cuenta con suelo libre con esta calificación. Cabe indicar que en la actualidad existen en el municipio dos polígonos industriales localizados ambos en los límites del núcleo principal de población, el polígono industrial El Pilero y el polígono industrial Brenes, al margen del Parque Logístico, cuyo uso global es el Terciario Logístico y no el industrial.

El polígono industrial El Pilero se sitúa en la zona norte del núcleo urbano principal de Carmona, fue promovido en el año 90 y tiene su acceso por la carretera SE-4106 que une Carmona con la A4 y la A-462. En la actualidad se encuentra urbanizado y consolidado por la edificación casi en su totalidad.

El polígono industrial Brenes se localiza en el límite oeste del núcleo urbano de Carmona, accediéndose al mismo desde la carretera SE-432 que une Carmona con El Viso del Alcor. La superficie total ocupada por el polígono es de 9,6 Has, siendo el uso predominante el de pequeña industria y almacenes. La dimensión media de las parcelas es de 500 m², encontrándose ocupado por la edificación en un porcentaje próximo al 100 %.

Dadas las características propias de ambos polígonos, su ubicación, las dimensiones de las parcelas que los mismos albergan y el reducido nivel de parcelas vacantes existentes, éstos resultan insuficientes e inadecuados para satisfacer las demandas de solares con características adecuadas para la implantación del tipo de actividades de cuya demanda se pretende satisfacer, concretamente industriales.

- por otra parte esta Modificación pretende desarrollar y ejecutar un crecimiento industrial previsto en las Normas Subsidiarias desde 1983, que clasificaban la mayor parte de estos terrenos como suelo urbanizable, Plan Parcial Noreste, considerados en el documento de Adaptación Parcial como suelo urbanizable sectorizado y que igualmente se preveía en el documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Carmona aprobado inicialmente, si bien con uso global residencial.

- asimismo, resulta necesaria en tanto en cuanto el desarrollo y la ejecución del planeamiento demanda el establecimiento y definición de algunas determinaciones exigidas desde la LOUA como son la delimitación de área de reparto, definición de aprovechamiento medio, etc. que no se encuentran definidas en la actualidad en las Normas Subsidiarias Municipales adaptadas parcialmente a dicha Ley.

- finalmente, el análisis del ámbito objeto de la actuación demanda, respondiendo a criterios de planificación y ordenación, la clasificación como urbanizables de unos terrenos colindantes al sector ya delimitado por las Normas Subsidiarias, en tanto en cuanto se configura un ámbito territorial físicamente definido por elementos bastante significativos como son el cementerio y núcleo urbano y las carreteras SE-4105 Acceso a Carmona desde A4 y A457 y SE-4107 de Carmona a Estación de Guadajoz por el este y oeste, de una mayor coherencia para su ordenación unitaria por su extensión y configuración.

Además de lo expuesto anteriormente, la idoneidad del desarrollo urbanístico de estos terrenos se fundamenta en los siguientes aspectos:

- § De un lado, la localización en el entorno inmediato de la A4-E5, que garantiza una correcta comunicación de la actuación con las vías de comunicaciones territoriales de carácter nacional, regional y comarcal, lo que facilita la accesibilidad y transporte de mercancías.
- § Se encuentran emplazados en una zona colindante al polígono industrial el Pintero, resultando posible la conexión entre ambos a través de un nudo en la carretera SE-4107, lo que lo convierte en una extensión del mismo.

- § Se produce una concentración de los usos industriales, evitando la dispersión de polígonos dentro del núcleo urbano y optimizando el uso de infraestructuras, servicios etc.

Seguidamente, se exponen y justifican con más detalle las determinaciones concretas que configuran la presente Modificación.

A. LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS CONSTITUTIVAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN.

El artículo 44 de la LOUA dispone lo siguiente en lo relativo a la clasificación del suelo:

Artículo 44. Clases de suelo.

El Plan General de Ordenación Urbanística clasifica la totalidad del suelo de cada término municipal en todas o algunas de las de las siguientes clases de suelo: Urbano, no urbanizable y urbanizable, distinguiendo en cada una de estas las correspondientes categorías.

A los efectos de proceder al desarrollo urbanístico de los terrenos que son objeto de la presente Modificación, la clasificación actual de éstos es la reflejada en el apartado I.B de esta Memoria, a saber:

- § Suelo urbanizable sectorizado en su mayor parte.
- § Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística. Protección de carreteras y caminos, en las zonas adyacentes y más cercanas a las dos carreteras provinciales que delimitan el ámbito.
- § Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística. Protección del cementerio, que afecta a todos los terrenos del ámbito no clasificados como urbanizables.

La clasificación y categorización que recoge el presente documento, suelo urbanizable sectorizado, se fundamenta sobre la base de los siguientes argumentos:

- § Los terrenos no merecen la clasificación como suelo urbano, pues no se dan ninguna de las tres circunstancias que menciona el artículo 45.1 de la LOUA que obligarían a la adscripción de aquéllos en esta clase de suelo.
- § La protección que se dispensa desde las Normas Subsidiarias a los terrenos clasificados como no urbanizables, por razón de los valores o intereses en ellos concurrentes –la protección de las dos carreteras provinciales colindantes y el cementerio municipal- merece decaer a favor de la absorción del crecimiento industrial que sobre el sector de suelo urbanizable ya delimitado desde 1.983 se prevé.
- § La especial protección de las carreteras que se establece desde el planeamiento urbanístico municipal se predica en el suelo no urbanizable, sobre las zonas más cercanas a las mismas, con el objeto de evitar usos impropios de esta clase de suelo –usos urbanos- que pretendan implantarse en sus cercanías por las facilidades de accesibilidad que comportan estas infraestructuras. Pero cuando la potestad de planeamiento, debidamente justificada, conlleva una transformación del suelo para implantar usos urbanos, ello ha de implicar, de forma coherente con dicho fin, la desaparición de dicha protección especial.

Asimismo, la reducción de la clasificación como suelo no urbanizable de especial protección del cementerio –en lo que se refiere al norte de la actuación, más allá del suelo clasificado desde 1.983 como suelo urbanizable- encuentra su justificación en la desproporción que implica la prohibición de cualquier tipo de edificación o instalación pública o privada en el ámbito protegido, máxime cuando no se han ejecutado ampliaciones del cementerio ni son previsibles las mismas. Asimismo, a ello ha de anudarse que la legislación sectorial sobre policía sanitaria-mortuoria establece

una franja con el objeto de impedir sólo la implantación de nuevos usos residenciales próximos al cementerio, tal y como se analiza en el apartado III.D.5 de la presente Memoria, mucho menor que la contemplada desde las Normas Subsidiarias.

- § La ampliación del sector de suelo urbanizable en una pequeña superficie hacia el norte se fundamenta en que ello resulta necesario para acometer la ordenación del ámbito de una forma más viable y coherente, en tanto en cuanto se produce el tratamiento unitario del espacio que queda entre el núcleo urbano y el cementerio, que a su vez, junto con la barrera que supone la autovía y el borde del escarpe, suponen un límite al crecimiento de la ciudad por esta zona. Dejar terrenos sin incluir en la actuación supondría la génesis de un vacío cuya clasificación y urbanización resultarían dificultosas de forma aislada o incluso en conjunto con otra actuación.
- § La categorización de los terrenos como suelo urbanizable sectorizado, según se define esta categoría en el artículo 47.b) de la LOUA, es la procedente en el presente caso, pues, por un lado, la mayor parte de los terrenos ya ostentaban esta categorización desde 1.983 –determinación ésta cuya justificación urbanística no ha de ser analizada ahora- y, por otro, la ampliación de su superficie, en razón de lo ya expuesto, es la suficiente e idónea para absorber el pequeño crecimiento previsto y necesarios para albergar la actividad industrial del municipio.

2. SISTEMAS GENERALES.

A través de la presente Modificación se afectan o incluyen en su ámbito a los siguientes sistemas generales:

- a) Sistema general de Comunicaciones, subsistema viario urbano principal.

La afección que el objeto de la Modificación supone sobre la carretera provincial SE-4107 -definida como componente del Sistema general de Comunicaciones, subsistema viario urbano principal en el documento de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias- se contempla en el apartado III.D.2 (Carreteras), con ocasión del análisis de los accesos proyectados, así como en el Análisis de Movilidad del sector, adjunto como anexo a este documento.

El nudo previsto sobre la SE-4107 que servirá de acceso al Polígono Industrial El Pilero y al sector objeto de la actuación, supone una importante mejora en las comunicaciones y movilidad de la zona industrial, ya que aporta un nuevo acceso al P.I. El Pilero y a su vez otra comunicación de éste con una importante infraestructura territorial como es la A4-E5.

Por último, la comunicación entre la SE-4105 y la SE-4107, dotará al núcleo de una gran mejora en las comunicaciones, ya que completa un entramado en el sistema de comunicaciones en la zona norte de la ciudad y su relación con la A4-E5.

b) Sistema general de Parques, Jardines y Espacios libres.

Se incluye en el ámbito de la actuación un espacio afectado al Sistema General de Parques, Jardines y Espacios Libres, motivado por la existencia de una vía pecuaria (la Vereda de Lora).

Esta propuesta pretende un reconocimiento de la huella del trazado de la vía pecuaria en la ordenación urbanística dándole un tratamiento singular y específico, diferenciado de los otros espacios que componen a tal Sistema General. Este espacio, que reconoce un trazado longitudinal de 33,44 m de anchura, de acuerdo con el Proyecto de Clasificación de 1.935, se destinará a usos propios de todo espacio que forme parte del mencionado Sistema General así como a los usos contemplados como compatibles en la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que

se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía. En cualquier caso, estos terrenos serían objeto de cesión a la Consejería de Medio Ambiente a través del Proyecto de Reparcelación.

Esta cuestión se trata con más detalle y se fundamenta en el apartado III.D.1.

c) Sistema General de Infraestructuras.

- Subsistema de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

Por parte de la empresa suministradora Aguas del Huesna, mediante informe emitido en la fase de consultas previa a la redacción del presente documento, expresa que queda garantizado el suministro de agua potable para este sector. El título administrativo sobre el que se ampara este abastecimiento se fundamenta en el hecho de que el municipio de Carmona se encuentra integrado dentro del Consorcio de Aguas del Huesna, acogido por tanto a la concesión de aguas que esta entidad tiene desde el Embalse del Huesna.

Asimismo, se detallan una serie de condiciones y obras que se habrían de acometer, además de una serie de consideraciones genéricas:

- § Abastecimiento: Resulta necesaria la ejecución de una tubería aductora hacia el sector desde el ramal de FDØ500 que, como sistema general de abastecimiento, se está ejecutando por las calles Santa Ana y González Girón. Solo en el caso de que dicho anillo no esté construido en el momento de redacción del proyecto de urbanización, se proyectará la conexión provisional a una de las tuberías existentes de abastecimiento, de diámetro no menor a 300 mm. Se deberá recoger estas alternativas en el futuro Plan Parcial de Ordenación, como instrumento apto para la definición de los enlaces con las redes de abastecimiento de agua.

- § Saneamiento: Se definen una serie de características técnicas que habrán de ser consideradas en el Plan Parcial de Ordenación, sin perjuicio de su mayor definición técnica en el correspondiente Proyecto de Urbanización. (diseño de la red de saneamiento, vertido de aguas pluviales mediante aliviadero, posibilidad de ampliación, ejecución, desvío, conexión o sustitución de algún tramo de red de saneamiento existente ...)
- § Aguas residuales: se deja constancia en el citado informe de la autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica concedida para Carmona (nº expediente: AY0382/SE952, de fecha de 11 de abril de 2.006) así como que una vez puesta en marcha la EDAR de Carmona, ésta tendrá capacidad para la depuración de las aguas residuales provenientes del sector.

- Subsistema de Infraestructuras de Energía Eléctrica:

El art. 16.1.c) del TRLS establece como deber legal en las actuaciones urbanísticas el costeamiento y, en su caso, ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas. Entre éstas se incluyen las de suministro, como ocurre con el de energía eléctrica.

En el mismo sentido se expresa el artículo 45.3 del Real Decreto 1.955/2.000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, referido a suministros en suelo urbanizable.

El informe recibido de la entidad ENDESA en el proceso de consultas expresa que para dotar de energía eléctrica a la actuación no hay infraestructura, por lo que habrá de preverse la

infraestructura eléctrica necesaria, debiéndose ejecutar las instalaciones de extensión y modificaciones necesarias, según el Real Decreto 1.955/2.000.

Así estas infraestructuras no se determinan de momento en este documento hasta tanto dicha empresa suministradora no informe al respecto. A tal efecto, desde este documento se concretan una serie de parámetros que le servirán para emitir dicha información, la cual a su vez será posteriormente incorporada en el planeamiento urbanístico. Dichos parámetros son:

- Superficie del ámbito.
- Edificabilidad máxima.
- Uso global.

Asimismo, la obligación de su costeamiento por parte de los propietarios de la actuación se encuentra reflejada en el pertinente artículo de las Normas Urbanísticas.

Por último, sobre esta normativa específica, ha de tenerse en cuenta las variaciones de tendidos de líneas eléctricas como consecuencia de proyectos o planes aprobados por la Administración, cuestión ésta regulada en el artículo 154 del Real Decreto 1.955/2.000. Éste artículo demanda que en la elaboración por parte de las distintas Administraciones públicas de proyectos o planes que puedan variar el tendido de una línea ya existente, se de audiencia a la entidad titular de la línea, con objeto de que formule las alegaciones pertinentes sobre los aspectos técnicos, económicos y de cualquier otro orden respecto a la variación que se proyecte.

Asimismo, reclama que una vez aprobado el proyecto o plan del que derive la necesidad de variación de la línea, se abone al titular de la línea el coste de la variante y los perjuicios ocasionados.

En este sentido, además de la existencia de una línea Aérea de Alta Tensión de 66 Kv en el ámbito de la actuación que discurre por un pasillo de la red de energía eléctrica -cuestión ésta reflejada en el apartado correspondiente a la justificación de las determinaciones derivadas del cumplimiento del POT AUS-, también está afectado aquel por los tramos de tres líneas Aéreas de Media Tensión –las denominadas como Alcantarilla, Pilero e Hytasa-. Sobre éstas el informe emitido por ENDESA reclama que antes de cualquier actuación en la zona el trazado de estas líneas debe ser desafectado, término que entendemos equivalente a su soterramiento.

El soterramiento de estos tramos y la obligación de su costeamiento por parte de los propietarios de la actuación se encuentra reflejada asimismo en las Normas urbanísticas.

- Subsistema de Infraestructura de Gas Natural.

Según informe remitido por Gas Natural Andalucía y planos actualizados de sus redes en la zona no existen instalaciones o infraestructuras de este subsistema en el ámbito de la actuación urbanística.

Asimismo, se confirma que dicha empresa puede otorgar suministro de gas a los futuros demandantes de la actuación.

Será, en cualquier caso, el Plan Parcial de Ordenación el que diseñe el trazado y características de las galerías y redes de gas natural, así como su enlace con las existentes fuera de la actuación, para garantizar este suministro.

Tomando como base todo lo anterior, desde el artículo 30.a) del Reglamento de Planeamiento se exige al planeamiento general en suelo urbanizable que incluya el desarrollo de los sistemas generales con la precisión suficiente para permitir la redacción de los Planes Parciales.

Igualmente, según la letra d) es exigible contemplar el emplazamiento de los centros de servicio y trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y demás servicios que en su caso se prevea, con la expresión de sus características técnicas fundamentales.

Ello ha de ser puesto en relación con el artículo 13.3.a) y d) de la LOUA, que establece que los Planes Parciales de Ordenación deben contener determinaciones relativas al:

- § Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones, con señalamiento de alineaciones y rasantes.
- § Trazado y características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudieran prever el planeamiento general, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.

Teniendo en cuenta lo anterior, cabe concluir que la Modificación, en tanto en cuanto conlleva actuaciones como el soterramiento de líneas eléctricas aéreas y la ampliación de redes de suministros y de saneamiento supone considerables mejoras paisajísticas y para el medio ambiente por aportar dotaciones que evitarán vertidos no autorizados entre otras cuestiones.

En consideración al objeto y alcance de esta Modificación y de los informes emitidos, desde este instrumento de planeamiento general se procede a definir los esquemas de las infraestructuras básicas de conexión, ampliaciones y refuerzos de sistemas generales que habrán de observar tanto el plan parcial que como instrumento de desarrollo sea aprobado como el Proyecto de Urbanización que haya de llevar a la práctica las determinaciones de este último.

Del mismo modo el planeamiento parcial habrá de disponer con relación al Proyecto de Urbanización que se redacte como instrumentos de ejecución del mismo, que este resuelva adecuadamente, según dispone el art. 70.3

RPU, el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

3. SECTORIZACIÓN.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 47.b) de la LOUA la clase de suelo urbanizable sectorizado –que es la recogida en esta Modificación– se define como:

“b) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Este plan delimitará uno o mas sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.”

Es preciso por ello que desde la Modificación se delimite el o los sectores. Este concepto se concreta en el artículo 32.1 del Reglamento de Planeamiento, según el cual los sectores constituyen unidades geográficas y urbanísticas que permiten su desarrollo adecuado en Planes Parciales. Así los terrenos incluidos en cada sector tendrán características urbanísticas homogéneas y su perímetro estará delimitado por situaciones de planeamiento existentes, por sistemas generales de comunicación, por espacios libres de planeamiento general o por elementos naturales, definidos de manera que garanticen una adecuada inserción del sector dentro de la estructura urbanística general.

En todo caso, cada sector tendrá las dimensiones necesarias para permitir la reserva de las dotaciones previstas en el Reglamento de Planeamiento.

La inclusión de todos los terrenos en un único sector es la procedente, ya que se trata de un ámbito idóneo para su ordenación conjunta por tener características urbanísticas homogéneas, encontrarse limitado por elementos naturales y sistemas generales de comunicaciones y disponer de una superficie adecuada para permitir la reserva de dotaciones, de acuerdo con lo establecido en el art. 32 del RD 2159/1978 de 23 de junio.

4. USO Y EDIFICABILIDAD GLOBALES.

Es una determinación constitutiva de la ordenación estructural, de acuerdo con el artículo 10.1.A.d) de la LOUA la definición de los usos, densidades y edificabilidades globales para los sectores de suelo urbanizable sectorizado. Parámetros éstos que deberán ser observados por el futuro Plan Parcial de Ordenación, tal y como demanda el artículo 13.3.b) de la LOUA.

De acuerdo con el documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias, el sector de suelo urbanizable industrial Noreste tiene asignado los siguientes parámetros:

- § Uso global: industrial, definiéndose éste como el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, manipulación, reparación, distribución y almacenaje de productos materiales según las precisiones que se expresan para cada uso pormenorizado.
- § Edificabilidad global: 1.00 m²t/m²s. Es ésta la que se podrá materializar en el sector en su ejecución.

Aun cuando el sector es ampliado en su superficie, la Modificación establece los siguientes parámetros para estas determinaciones:

- § Uso global: industrial
- § Edificabilidad global: 0,6 m²t/m²s, que da lugar a 105.021 m²t.

Tales parámetros definen la edificabilidad total de los distintos usos lucrativos que habrá de concretar el planeamiento de desarrollo y que resulta menor a la prevista en el documento de Adaptación Parcial aún cuando se amplía el ámbito de suelo clasificado como urbanizable. El planeamiento parcial que se redacte procederá, de modo motivado, a establecer una ponderación relativa de los distintos usos pormenorizados y tipologías edificatorias que prevea con referencia al uso y tipología edificatoria característica.

La modificación de este parámetro supone una mejora en tanto en cuanto realiza una previsión de la edificabilidad mas ajustada a las posibilidades de materialización de la misma teniendo en cuenta los condicionantes sectoriales a los que se encuentra sometido el ámbito.

5. ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

También constituye una determinación de la ordenación estructural de todo instrumento de planeamiento general la delimitación en suelo urbanizable del área de reparto así como la fijación su aprovechamiento medio, de conformidad con el artículo 10.1.A).f) de la LOUA.

Sobre estas concretas determinaciones el documento de Adaptación Parcial, en este sector no estableció nada al respecto, por cuanto el artículo 3.2.e) del Decreto 11/2.008 especificaba que aquel debía limitarse al mantenimiento de las áreas de reparto ya delimitadas en suelo urbanizable. Pues bien, esta concreta determinación nunca se reflejó en las Normas Subsidiarias originales para este sector, por lo que a fecha de hoy son inexistentes.

Las previsiones legales vigentes relativas a la delimitación de áreas de reparto y calculo de aprovechamiento medio se contienen en los arts. 58 y 60 de la LOUA, localizados sistemáticamente en su Título segundo relativo al Régimen Urbanístico del suelo.

Esta Modificación procede a delimitar un área de reparto que se corresponde con los terrenos comprendidos en el sector delimitado. Ello se fundamenta en el hecho de que se trata de los únicos terrenos urbanizables de estas características, ya que, si bien el sector oeste es de uso global industrial, se encuentra previsto que su destino sea el residencial en base a criterios de ordenación y de localización. Por otra parte, la delimitación de un área de reparto coincidente con el ámbito del sector que se pretende desarrollar urbanísticamente, evita importantes dificultades en la gestión y ejecución del planeamiento, aspecto fundamental que repercute directamente en la disponibilidad de suelo industrial en el municipio en la mayor brevedad de tiempo posible.

En lo que se refiere a los coeficientes de ponderación previstos por el artículo 61 de la LOUA, ha de indicarse que la presente Modificación contempla la implantación en el sector de un único uso global, el industrial, y una única área de reparto. Es por ello que se estima innecesario la introducción de coeficientes de ponderación que valoren usos globales distintos. Tampoco resulta necesario introducirlos por razón de la localización estructural de los terrenos, en tanto que estamos frente a una Modificación del planeamiento que goza de un carácter puntual y aislado. No obstante lo anterior, el Plan Parcial que se redacte, habrá de establecer una ponderación relativa de los distintos usos pormenorizados que prevea, considerando la localización de las distintas zonas y, de ser ello necesario, demás factores que contempla el artículo 61 LOUA.

Se adjunta ficha de planeamiento y gestión en la que se encuentran reflejadas las determinaciones de carácter estructural y pormenorizadas de la actuación.

6. ANÁLISIS DE MOVILIDAD DEL SECTOR.

De acuerdo con el artículo 10.1.B).b) de la LOUA constituye una determinación de la ordenación estructural exigible a los municipios de relevancia territorial –como es el caso de Carmona- la definición de una red coherente de tráfico, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de

la red de transportes públicos para la ciudad, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General de Ordenación Urbanística o los planes sectoriales de aplicación.

Como se desprende con toda claridad de la lectura de esta letra su alcance excede sobradamente del objeto y del ámbito territorial concreto de esta Modificación, siendo una determinación exigible a un documento de planificación urbanística integral como es el propio Plan General de Ordenación Urbanística.

Sobre esta determinación resulta especialmente esclarecedor el Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla: Plan de Movilidad Sostenible, que confirma lo dicho anteriormente. Así en el apartado 7.6 de dicho Plan se establece en su letra b) que *"para garantizar y concretar la definición de los elementos estructurantes de la red de transporte -tal y como exigen los artículos 9 y 10 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía sobre las determinaciones que deben recoger los Planes Generales de Ordenación Urbanística- los PGOU de los municipios del ámbito metropolitano deberán incluir la redacción de un Estudio de Movilidad del conjunto municipal ..."*

Para el caso de las Modificaciones del Plan General, únicamente se demanda un análisis de movilidad cuando dichas modificaciones impliquen cambio de clase de suelo.

En parecidos términos se expresa el artículo 29.1.d) y 29.2 de la Normativa del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

Sobre la base de estos preceptos, se incluye como Anexo al presente instrumento de planeamiento un Análisis de Movilidad del Sector contemplado en la presente Modificación de las Normas Subsidiarias.

B. LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS CONSTITUTIVAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA.

1. CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR.

Dada la especificidad del uso global previsto, los criterios de ordenación se han basado en un estudio específico de las necesidades que la implantación de los mismos requiere y los condicionantes específicos que suponen la localización de yacimientos protegidos, vías pecuarias o la legislación sectorial, según se justifica a lo largo de esta Memoria.

De acuerdo con el artículo 10.2.A).c) de la LOUA constituye una determinación constitutiva de la ordenación pormenorizada preceptiva en suelo urbanizable sectorizado, el establecimiento de los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores.

A estos efectos, constituyen criterios y directrices que deben ser considerados en la ordenación que establezca el Plan Parcial los siguientes y que se expresan y justifican a lo largo de los diversos apartados que constituyen esta Memoria:

1. Reflejar el Sistema General de Parques, Jardines y Espacios Libres que se contiene en el plano O.1. según se justifica y describe en el apartado A.2.b) de esta Memoria y regulación acorde con el régimen de usos previsto para el mismo.
2. Localizar como dotación de carácter local de parques, jardines y espacios libres - adicional al estándar que para este tipo de dotaciones prevé el artículo 17 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía- la zona sobre la que se proyecta la delimitación del yacimiento arqueológico singular de la Cruz del Negro, excluida la ocupada por el Sistema General mencionado en el punto anterior a efectos de compensar la desafectación de parques, jardines y espacios libres que conlleva la ejecución del nudo R-01 en el ámbito del Polígono Industrial El Pilero.

3. El enlace de la red de comunicaciones internas del sector con los accesos que se plantean sobre las carreteras SE-4105 y SE-4107, según se describen en el apartado III.D.2 de la Memoria.
4. La reducción de la extensión de la zona de no edificación de las carreteras SE-4105 y SE-4107, de conformidad con lo dicho en el apartado III.D.2 de la Memoria.
5. La separación de los suelos destinados a usos productivos de las viviendas mediante franjas verdes arboladas, de acuerdo con lo expuesto en el apartado C.2, determinaciones sobre los usos productivos.
6. La necesidad de que, en su caso, se reajuste el ámbito territorial de la actuación en base al resultado de la actividad arqueológica previa (prospección arqueológica) que ha de llevarse a cabo sobre el yacimiento arqueológico Cortinal Alto, el cual determinará, a su vez, la localización del acceso de la actuación sobre la carretera SE-4105.
7. La reducción del impacto paisajístico de la actuación mediante la eliminación de los silos pertenecientes a la entidad Koipesol Semillas, S.A.
8. La valoración de la calificación de la parcela sobre la que se sitúa el Molino de Marruecos como equipamiento, público o privado, a efectos de establecer un uso compatible con la conservación del edificio.
9. Asimismo, se deberá contemplar en la zona sureste del sector, la localización de suelo destinado a dotación local deportiva, también supeditada a las medidas de protección (prospección arqueológica) que se contemplan para el yacimiento arqueológico de Cortinal Alto.

Las determinaciones establecidas en el art. 150 de las NNSS para el Plan Parcial Industrial Noreste se dirigen a configurar unas condiciones de

desarrollo del polígono industrial previsto. Se trata de unas condiciones bastante rígidas y obsoletas en lo relativo a las tipologías edificatorias y condiciones de uso así como en lo que se refiere a las condiciones de diseño de la urbanización, que no tienen en cuenta condiciones de accesibilidad, movilidad, etc. No tienen en cuenta asimismo todos los requerimientos de la normativa urbanística y sectorial que se ha ido sucediendo desde el año 1983.

Todo ello, unido al hecho de que se trata de unas determinaciones urbanísticas propias de la ordenación pormenorizada, hace que el instrumento de planeamiento de desarrollo resulte el idóneo para establecerlas, por lo que se remite a éste y consecuentemente, se deroga dicho artículo a través de las normas urbanísticas del presente documento.

Además de éstas, también se considera que el Plan Parcial, en la regulación de las determinaciones que contenga sobre la ejecución del mismo, se aborden y cumplan las siguientes exigencias:

a) La conservación de la urbanización

Dispone el art. 153.3 LOUA, que seguidamente se transcribe, con relación a la conservación de las obras de urbanización lo siguiente:

Art.153.3. La conservación de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, en los mismos términos dispuestos en el apartado 2 para el municipio, con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:

a) Cuando haya sido asumida voluntariamente por cualquier procedimiento.

b) Cuando los solares estén comprendidos en unidades de ejecución o ámbitos delimitados a este solo efecto, si el planeamiento urbanístico así lo dispone.

Resulta igualmente aplicable en este punto la previsión del art. 68 RGU, vigente en lo que no entre en contradicción con la LOUA, según dispone la Disposición Transitoria Novena de esta última norma.

Artículo 68.1. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, quedarán sujetos los propietarios de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación a dicha obligación, cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o por las bases de un programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales.

En los supuestos en que así sea, los particulares obligados por el deber de conservación, habrán de constituirse en una Entidad Urbanística de Conservación, siendo obligatoria la pertenencia a dicha entidad corporativa de base privada para todos los propietarios comprendidos en el correspondiente ámbito territorial, según resulta de los arts. 153 LOUA y 25.3 y 68.2 RGU.

Conforme a la habilitación legal que se hace a favor del Excmo. Ayuntamiento de Carmona para imponer tal deber a los propietarios de suelo afectados por la actuación, desde la presente modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento se dispone el deber de los propietarios de suelo comprendidos en el sector que se delimita de conservar las obras de urbanización y mantener las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos que se implanten mediante la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación a la que habrán de pertenecer a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de la actuación, quedando subrogados en el mismo, dado el carácter propter rem de la obligación, los futuros adquirentes de solares. La referida determinación del planeamiento general, conforme al principio de jerarquía, vinculará al planeamiento de desarrollo que habrá de redactarse.

b) Recepción parcial de las obras de urbanización.

De acuerdo con el artículo 154.7 de la LOUA, relativo a la recepción de las obras de urbanización, se admite aquélla de forma parcial para aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser

entregadas al uso público, siempre que ello esté así previsto en el planeamiento.

A estos efectos, se considera la conveniencia de que dicha posibilidad sea expresamente recogida y regulada en sus condiciones en el planeamiento de desarrollo, contemplando expresamente una fase que integre la dotación local de equipamiento deportivo del sector, motivada en la demanda de la población relacionada con su puesta en servicio en la mayor brevedad posible por la carencia de dotaciones de este tipo en la zona.

c) Unidad de ejecución y sistema de actuación.

A los efectos de la gestión urbanística, el planeamiento de desarrollo que se redacte habrá, bien de delimitar conforme a la previsión de los arts. 18.1 LOUA y 45.1.b del Reglamento de Planeamiento una o varias unidades de ejecución determinando y justificando en tal acto igualmente el o los sistemas de actuación por el que ésta o éstas se desarrollarán.

2. PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.

De acuerdo con el art. 18.2.a) y b) de la LOUA el planeamiento podrá fijar plazos máximos para la ejecución y edificación, por lo que será el Plan Parcial de Ordenación del sector el instrumento que fije el plazo para la ejecución de unidades de ejecución comprendidos en el sector y edificación de los solares (art. 18.2.a) y b) de la LOUA).

Por otra parte, y sin perjuicio de lo anterior, la presente Modificación establece un plazo máximo de dos años para la aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada, es decir, para la aprobación definitiva del referido Plan Parcial.

C.LAS DETERMINACIONES DERIVADAS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

1. EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

De conformidad con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1.994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía, el Planeamiento Urbanístico General y el Planeamiento Especial a que hace referencia el artículo 84.3 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, contendrán, junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la Ordenación del Territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos.

Por su parte, la Disposición Adicional 8ª de la LOUA (añadida por la Ley 13/2.005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo), específica, en relación con ello, que en la tramitación de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, el informe que ha de emitir el órgano competente en materia de ordenación del territorio, conforme a lo dispuesto en el artículo 32, apartado 1 regla 2ª de dicha Ley, analizará las previsiones que las citadas figuras de planeamiento deben contener según lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 1/1.994, de Ordenación del Territorio de Andalucía, de 11 de enero, así como su repercusión en el sistema de asentamientos.

En coherencia con lo anterior, la norma 165 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, relativa a la incidencia territorial de planes urbanísticos, señala que en el marco de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994 y Disposición Adicional Octava de la Ley 7/2002, los Planes Generales de Ordenación Urbanística contendrán, junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y

transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos, así como su repercusión en el sistema de asentamientos.

Igualmente, detalla el contenido que ha de tener el informe de incidencia que han de emitir los órganos competentes en materia de ordenación del territorio, el cual abarcará, al menos, a los siguientes aspectos del planeamiento urbanístico:

- a) Caracterización del municipio en el Sistema de ciudades, regional y de escala intermedia, y la zonificación establecida en el Plan.
- b) Modelo de crecimiento y su incidencia sobre la estructura de asentamientos, en relación a la capacidad de carga del territorio.
- c) Determinaciones del plan en materia de infraestructuras de comunicaciones y transportes, nodos, redes y sistemas, en coherencia con el modelo territorial propuesto.
- d) Infraestructuras y servicios relativos al ciclo integral del agua, abastecimiento de energía y gestión de residuos en función de las previsiones de crecimiento establecidas.
- e) Dotaciones y equipamientos de ámbito o alcance supramunicipal, incluido el sistema de espacios libres.
- f) Nivel de protección del territorio y medidas relativas a la prevención de riesgos.

En atención a lo expuesto, se deduce con claridad que la presente Modificación de las Normas Subsidiarias, habida cuenta de su objeto, ámbito territorial y alcance, no es el instrumento adecuado para incluir una valoración del tipo requerido y tampoco implica, por sí misma, afección o incidencia sobre las determinaciones de ordenación del territorio que el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía contempla, salvo aquellas que encuentran su reflejo en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla y se analizan seguidamente.

Sólo queda por recordar en este punto que la Norma 45.4 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, sobre criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia con el modelo de ciudad de dicho Plan, establece que con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente. En relación con ello, la disposición adicional 2ª del Decreto 11/2.008, de 22 de enero, puntualizó a los efectos de dicho límite que se no se computarán los suelos industriales, con el fin de potenciar el desarrollo económico que se pudiera plantear en los municipios andaluces.

2. EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA (POTAUS).

Resultan de aplicación a la presente Modificación de las Normas Subsidiarias, en atención a su objeto y alcance, las siguientes determinaciones del POTAUS, excluidas aquéllas que son analizadas desde otros apartados de esta Memoria:

§ Movilidad y transporte (art. 29.2)

Este artículo reclama en el caso de las innovaciones del planeamiento general un análisis de la incidencia de la Modificación sobre la movilidad (art. 29.2). Esta cuestión ya se aborda también en el apartado III.A.6. Este documento se incluye como anexo a la presente Modificación.

§ Criterios de sostenibilidad ambiental (art. 49.3)

Este artículo reclama la introducción de criterios de sostenibilidad ambiental en el planeamiento general o de desarrollo, para lo cual en el diseño de las actuaciones urbanísticas se habrán de observar una serie de criterios. En el marco de la opción planteada por el POTAUS, se exige desde las Normas urbanísticas de esta Modificación que dichos criterios se concreten en el futuro Plan Parcial de Ordenación, puesto que será este instrumento en el que contenga el diseño de la ordenación pormenorizada de la actuación.

§ Determinaciones sobre los usos productivos (art. 52)

En este artículo se prevén dos exigencias que deben ser recogidas y cumplidas por el planeamiento de desarrollo cuales son:

1. La separación de los suelos destinados a usos productivos de las viviendas mediante sistemas generales y franjas verdes arboladas (apartado 2).

Se reclama así desde las Normas Urbanísticas, en el Título III, capítulo I (Criterios y directrices de ordenación detallada) que ello sea atendido mediante la previsión de franjas destinadas a espacios libres en el sur del ámbito, que es el que colinda con la zona residencial de Hytasa.

2. La incorporación de un estudio de movilidad que asegure la disponibilidad de servicios de transporte público (apartado 5).

Ello se asegura mediante su inclusión en las consideraciones que forman parte del Análisis de movilidad del sector, que son vinculantes para el Plan Parcial de Ordenación, como se refleja en el Título II, capítulo 13 (Movilidad del sector) de las Normas Urbanísticas.

§ Integración paisajística de los desarrollos urbanos (art. 82)

Resulta de aplicación y exigencia al Plan Parcial de Ordenación, la ordenación de la morfología urbana resultante conforme a las condiciones topográficas, ecológicas y paisajísticas del medio procurando su adaptación a una de serie de factores, que serán objeto de valoración y justificación en la medida en que ello proceda, en atención al paisaje que rodea el entorno de la actuación, con especial énfasis sobre el paisaje sobresaliente del Escarpe del Alcor, con el que colinda el sector por el este, y el conjunto histórico-artístico de Carmona, muy próximo también al sector.

En relación con esta concreta determinación, resulta coherente con esta demanda del POTAUS que se contemple de forma expresa la demolición de

los silos-almacenes existentes en la parcela propiedad de Koipesol Semillas, S.A., de gran altura, visibles desde numeroso puntos de la ciudad y del propio término municipal, que suponen una clara ruptura de la perspectiva visual que ofrece el núcleo urbano de Carmona en este punto, muy próximo, como ya se ha dicho, al conjunto histórico de la ciudad.

§ Infraestructuras de depuración de aguas residuales (art. 92)

Resultan de aplicación y exigibles al futuro Plan Parcial de Ordenación:

- a) La definición de una red interior de saneamiento necesaria para atender a las demandas futuras de evacuación de aguas residuales asegurando la conducción de los vertidos hacia la E.D.A.R. de Carmona.
- b) En el diseño de la red de saneamiento de los nuevos desarrollos es obligatorio el trazado de redes separativas para las aguas pluviales y para las aguas residuales. Asimismo deberá contemplarse la dotación de instalaciones de depuración primaria que aseguren un vertido a la red dentro de los parámetros tolerables.

§ Infraestructuras energéticas (art. 100)

Pasillos de la red de energía eléctrica.

Según se refleja en el plano de Infraestructuras básicas, energía, telecomunicaciones, agua y residuos, por la actuación discurre un pasillo de la red de energía eléctrica. Ello significa, en los términos expuestos por el artículo 100.1 de la Normativa del POTAUS que *"los trazados aéreos de las infraestructuras de la red de energía eléctrica de tensión igual o superior a 66 Kv discurrirán por los pasillos que al afecto se determinan en el plano de ordenación de Infraestructuras básicas"*

En el ámbito de esta Modificación, el pasillo en cuestión está formado por una banda de ancho en la cual se comprende una línea eléctrica existente, concretamente es una línea Aérea de Alta Tensión de 66 kV, que discurre de forma diagonal.

Sobre ella el artículo 110.7 de la Normativa reclama su soterramiento en toda su longitud en suelos urbanos.

En la medida en que esta Modificación y el posterior proceso de ejecución del planeamiento conlleva la conversión de este suelo en urbano, se hace necesario contemplar desde este instrumento de planeamiento el soterramiento de dicha línea. Ello se reclama desde las Normas urbanísticas de la presente Modificación, que asimismo, deberá considerarse como contenido del futuro Plan Parcial de Ordenación.

§ Energías renovables (Art. 103)

Las Ordenanzas de Edificación que necesariamente ha de incorporar el Plan Parcial de Ordenación, deberán establecer las medidas necesarias que faciliten el aprovechamiento de las energías renovables y eviten su impacto paisajístico.

§ Energía y modelo de ciudad (Art. 104)

El Plan Parcial de Ordenación deberá:

- a) Considerar las condiciones de diseño de las tramas urbanas a efectos de aprovechar las condiciones pasivas de ahorro y eficiencia y optimizar las condiciones de insolación.
- b) Evaluar el efecto de la actuación urbanística sobre el aumento del consumo energético en lo que respecta al incremento de las emisiones de gases de efecto invernadero, incluyendo la disminución de sumideros por efecto de la actividad urbanística, e incluirán medidas compensatorias para contrarrestar dichos efectos mediante el aprovechamiento de energías renovables, mediante la propuesta de medios de movilidad alternativa o mediante la creación de sumideros de CO₂.

D. LAS DETERMINACIONES DERIVADAS DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE SOBRE AFECIONES SECTORIALES.

1. VÍAS PECUARIAS.

Consultado el Proyecto de Clasificación de vías pecuarias del término municipal de Carmona, aprobado por Orden Ministerial de fecha 2 de mayo de 1935, se constata la existencia de una vía pecuaria dentro del ámbito de la actuación urbanística, la Vereda de Lora, corroborada por informe recibido de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

Según se deduce de la lectura del Proyecto de Clasificación y de su contraste con fotografías aéreas del año 1973, el trazado de esta vía pecuaria está ocupada por la actual carretera de Carmona a Guadajoz (SE-4107) –que, según el mencionado informe, discurre por el interior de la vereda-, apartándose de ella en la parte norte del ámbito de la actuación de forma transversal hasta alcanzar la carretera de Carmona a Lora del Río (SE-4105).

Este tramo de la vía pecuaria no está deslindado, teniendo una anchura, según el citado Proyecto de Clasificación, de 33,44 metros.

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional segunda del Decreto 155/1.998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía *“las vías pecuarias afectadas por obras públicas ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 3/1.995 de Vías Pecuarias, quedan exceptuadas del régimen establecido en el Sección 2ª del Capítulo IV, del Título I del presente Reglamento”*.

Dicha Sección es la relativa a los procedimientos especiales para la articulación de las modificaciones de trazado de las vías pecuarias, ya se motiven éstas como consecuencia de cualquier instrumento de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico general o por la realización de obras públicas sobre vías pecuarias.

Asimismo, de la dicción del segundo párrafo de la Disposición Adicional citada resulta que la vía pecuaria ocupada por la carretera, mientras ésta no se abandone o pierda su funcionalidad, no recupera su situación inicial como tal vía pecuaria.

Ello es válido respecto a la anchura de la vía pecuaria que resulta ocupada por la calzada de la carretera y su zona de dominio público. Sin embargo, respecto de la anchura restante del trazado de la vía pecuaria no ocupada por la carretera y del tramo de aquélla que se separa de dicha carretera dirigiéndose hacia la carretera de Lora del Río (SE-4105), no son predicables dichos preceptos normativos, tal y como se expresa asimismo en el citado informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

Se ha optado desde esta Modificación por la inclusión de dichos terrenos dentro del Sistema General de Parques, Jardines y Espacios Libres, como un espacio con una singularidad propia que demanda un tratamiento diferenciado de aquellos que convencionalmente componen a aquel sistema general.

Su encaje dentro de dicho Sistema General se fundamenta sobre la base de la propia definición de éste. Así el artículo 4.3.1 del Anexo a las Normas Urbanísticas del documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias lo define como el compuesto por los terrenos y las instalaciones destinadas al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de las áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

Todas estos destinos son predicables de este nuevo espacio que, sin embargo, conceptualmente no se adecua a los incluidos en el documento de Adaptación Parcial como componentes de este sistema general: los parques urbanos y áreas de ocio.

Es por ello que desde esta Modificación, se incluye un espacio más, distinto de los parques urbanos y áreas de ocio, dentro del Sistema General. Se denomina a este como corredor urbano-pecuario.

Éste viene así, por un lado, a cumplir el destino propio y genérico del Sistema General de Parques, Jardines y Espacios Libres y, por otro, cumple otro más específico motivado por la previa existencia de una vía pecuaria.

Este no es otro que el reconocimiento histórico del trazado de la vía pecuaria en cuestión, garantizándose en consecuencia el régimen de usos compatibles y complementarios definidos en los artículos 55 y 58 del Reglamento de Vías Pecuarias. Ello se garantiza a través de la regulación contenida en las Normas urbanísticas de esta Modificación, para este espacio en concreto (Artículo 6).

Así mismo este espacio cumple las exigencias del artículo 32 del Reglamento de Vías Pecuarias, por cuanto se asegura la integridad superficial del trazado original (excluido el ocupado por la calzada de la carretera más su zona de dominio público), la idoneidad del itinerario y su continuidad, por cuanto su trazado sigue la huella histórica documentada a través del Proyecto de Clasificación y fotografías históricas.

Este espacio se refleja en el plano O.1 de la Modificación, correspondiente al Plano 5 de las NNSS adaptadas "Clasificación y categorización del suelo. Núcleo Urbano. Sistemas Generales".

Por último, ha de aclararse que por razón del entorno en que se ubica la vía pecuaria en cuestión, la misma en esta Modificación reclama un tratamiento diferenciado al que supondría un suelo no urbanizable de especial protección, sobre el cual no se podría desarrollar acto alguno con una mínima trascendencia urbanística. En este sentido, ha de hacerse notar que por la especial ubicación en la que se encuentra el trazado original de este tramo de la Vereda de Lora -delimitado por dos carreteras, de las que una de ellas ocupa una parte importante de la misma, con una fuerte presión urbanística y con unas preexistencias que hacen difícilmente recuperable un trazado como si de una vía pecuaria en pleno suelo rústico se tratase- es más coherente con la situación preexistente y factible tratar el trazado original de la vía pecuaria como un elemento más del Sistema General de Parques, Jardines y Espacios libres, con la particularidad de que la titularidad de estos terrenos será atribuida a la Consejería de Medio Ambiente en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

En definitiva, desde esta Modificación se ha optado por una solución alternativa encaminada a la puesta en valor, integración y reconocimiento del trazado original de la Vereda de Lora en la ordenación urbanística del sector, desde una perspectiva singular pero respetuosa con el régimen de usos de una vía pecuaria, adecuándolo a la clasificación de los suelos incluidos en el ámbito de esta Modificación.

Esta solución permitirá conjugar el crecimiento ordenado de la ciudad con los elementos naturales, vertebradores e históricos del territorio –como son sin duda las vías pecuarias- sin que éstos pierdan su sustancialidad y carácter, como ocurriría con una alteración de su trazado. Asimismo, esta solución que favorece su puesta en valor e integración, supondrá una oportunidad para que la población tome contacto y conciencia del valor de estos elementos ligados profundamente a la tradición agrícola y ganadera del entorno.

2. CARRETERAS.

Por razón de la situación de la actuación urbanística, delimitada por el este y el oeste por dos carreteras de titularidad provincial (SE-4105 y SE-4107), resulta de aplicación la Ley 8/2.001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía. Estas dos carreteras están incluidas como componentes del Sistema General de Comunicaciones, subsistema de viario urbano principal, en el documento de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias.

Las incidencias que implica la presente Modificación sobre estas infraestructuras son las siguientes:

§ Determinación de la zona de no edificación.

En principio, el artículo 56 de la Ley 8/2.001 delimita a esta zona como dos franjas de terreno delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de 25 metros en el caso de las carreteras integradas en la red provincial, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Sin embargo, en los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación.

Así, cuando las extensiones que se propongan en el planeamiento urbanístico sean distintas de las reguladas en la Ley en suelo urbanizable (como es el caso), deberá recabarse, con posterioridad a su aprobación inicial, informe vinculante de la Administración titular de la carretera.

Así pues, esta Modificación remite al planeamiento de desarrollo –más apropiado en atención a la ordenación pormenorizada y de detalle que ha de contener- la determinación de proponer una reducción de dicha distancia en la medida que estime oportuna en base a la ordenación que finalmente se establezca y la justificación de la misma.

§ Accesos proyectados sobre las carreteras.

Se contemplan desde este instrumento de planeamiento general los siguientes accesos:

1. Nudo R-01

Se trata de un nudo de comunicaciones situado en la SE-4107 y que sirve de acceso tanto al Polígono El Pilero como al ámbito objeto de la presente Modificación.

Sobre esta cuestión concreta, el informe recibido del Servicio de Carreteras y Movilidad de la Diputación Provincial demanda que se tengan en cuenta en la Modificación la reserva de suelo necesaria para las conexiones del sector con las carreteras provinciales, así como la conexión de éste con el Polígono “El Pilero” a través de la carretera SE-4107.

Por lo que respecta a esta conexión con el Polígono “El Pilero” –demandada desde la propia Administración titular de la carretera que separa a dicho polígono del sector de esta actuación

urbanística-, resulta necesario crear un viario hasta su conexión con la actual calle Caleros.

Esto ocasiona la ocupación parcial y la fragmentación de la dotación de espacios libres que separa a la carretera SE-4107 con las calles interiores del Polígono “El Pilero”, en una superficie de 837 m².

La reducción de esta zona verde se analiza en el apartado IV de la presente Memoria, así como las medidas compensatorias que se prevén en el interior de este sector, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 36.2.a), regla 2ª de la LOUA.

El enlace de la red de comunicaciones propias del sector con los sistemas generales de comunicaciones a través de este acceso deberá ser contemplado, asimismo, en el futuro Plan Parcial de Ordenación.

2. Asimismo, ha de tenerse en cuenta que al margen de esta Modificación se va a ejecutar un nudo sobre la carretera SE-4105, en el marco de la actuación AD-7 incluida en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico de Carmona, que asimismo servirá como conexión a la red de comunicaciones interna del sector. La ubicación concreta de este acceso que superficialmente ha de descontarse del ámbito del sector dependerá, en todo caso, del resultado de la actividad arqueológica previa (prospección arqueológica) que ha de llevarse a cabo sobre el yacimiento arqueológico de Cortinal Alto.

3. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.1.c) de la Ley 7/2.007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en relación con la categoría 12.3 del Anexo I, se encuentran sometidos a evaluación ambiental

las innovaciones del planeamiento general que afecten al suelo no urbanizable.

Ello demanda la integración en la presente Modificación de un estudio de impacto ambiental con el contenido mínimo recogido en el Anexo II.B de dicha Ley.

Éste se incorpora a este instrumento de planeamiento como anexo al mismo.

4. PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO.

Tal y como se ha expresado anteriormente, el Ayuntamiento de Carmona aprobó definitivamente en sesión de fecha de 7 de mayo de 2.009 el Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico de Carmona, siendo publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla de fecha de 19 de agosto de 2.009. En este instrumento de planeamiento se identifican en el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos, dos yacimientos incluidos en el ámbito al que se refiere la presente Modificación de las Normas Subsidiarias, identificados en el plano 0.5.4. del Plan Especial:

1. Cortinal Alto (ficha n ° 107), situado íntegramente dentro del ámbito, en la parte sureste del mismo.
2. Cruz del Negro (ficha n° 63), situado también dentro del ámbito, al norte del mismo, aunque su delimitación sobresale más allá del sector, fundamentalmente hacia el noroeste. Se trata de un yacimiento arqueológico singular, sobre el cual se establece un entorno de protección de 200 metros.

El régimen de protección que se dispensa desde el PEPPHC sobre estos elementos es el reflejado en el artículo 4.8 y siguientes de sus Ordenanzas, debiendo ser objeto de especial consideración lo previsto en los artículos 4.9.2 (yacimientos arqueológicos sobre suelos clasificados como

urbanizables) y 4.11 (régimen de usos en los entornos de los yacimientos arqueológicos singulares).

También existe en la parte sur del ámbito una edificación incluida en el Catálogo de Edificios de la Ciudad y su entorno, identificado en el plano n° 0.5.1. "Ordenación urbanística. Catálogo. Edificios de la Ciudad y su entorno" como Molino de Marruecos (ficha n° 724), con grado de protección D *.

Por último, al sur y fuera del ámbito de la actuación urbanística, se ubica la Iglesia de Santa Ana, declarada Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento, mediante Real Decreto 2.946/1.978 de 27 de octubre. También se encuentra incluida en el Catálogo de Edificios de la Ciudad y su entorno, con el grado de protección A (ficha n° 10). La incidencia de este bien se proyecta sobre el ámbito de la actuación por causa de su entorno, el cual, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional 4ª de la Ley 14/2.007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, está constituido por aquellas parcelas y espacios que la circundan hasta 200 metros en suelo urbanizable.

Siendo esto así, hay que dejar constancia en esta Memoria de varias cuestiones de interés:

1ª.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 29, apartados 1 y 2 de la Ley 14/2.007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, los instrumentos de ordenación urbanística que incidiesen sobre bienes integrantes del Patrimonio Histórico deben identificar los elementos patrimoniales y establecer una ordenación compatible con la protección de sus valores y su disfrute colectivo, integrándose en el catálogo urbanístico. A tal fin se solicitará información a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, en la que se relacionarán los bienes identificados y su grado de protección, debiendo ser objeto de un tratamiento adecuado en el plan.

A la vista del contenido del Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico de Carmona se considera innecesaria la emisión por parte de la Consejería de Cultura de la información requerida desde el artículo 29 de la Ley 14/2.007, apartado segundo. Así se ha pronunciado el Departamento de

Protección del Patrimonio Histórico de la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Cultura, de fecha de 4 de febrero de 2.010, al considerar que el PEPHHC identifica correctamente los elementos del patrimonio histórico de todo el término municipal.

2ª.- El apartado 3 del artículo 29 de dicha Ley establece la necesidad de que los planes urbanísticos cuenten con un análisis arqueológico en los suelos urbanizables cuando haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos. A fecha de hoy no se encuentra definido reglamentariamente el contenido del análisis arqueológico.

En este sentido, se emitió informe por los Servicios Arqueológicos Municipales, de fecha de 22 de diciembre de 2.009 relativo al yacimiento arqueológico "Cortinal Alto". En este informe se propone la realización de una prospección eléctrica o electromagnética, de cuyos resultados se extraiga un contenido que sirva a modo de análisis arqueológico.

Asimismo, de dicho informe se extrae la necesidad de proceder a una nueva delimitación de dicho yacimiento, al amparo de lo dispuesto en el artículo 4.1 de las Ordenanzas del Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico de Carmona, que en su párrafo segundo establece la necesidad de una nueva revisión de aquellos yacimientos arqueológicos que planteen dudas sobre su delimitación con objeto de que se proceda a una nueva delimitación definitiva.

Sobre este concreto asunto, se requirió de la Consejería de Cultura que se pronunciase sobre la procedencia de considerar la actividad arqueológica propuesta como análisis arqueológico así como la determinación de la forma de tramitación de esta actividad arqueológica, contestando el Departamento de Protección del Patrimonio Histórico mencionado anteriormente en su informe que dicha actividad deberá recibir la consideración de prospección arqueológica del Reglamento de Actividades Arqueológicas así como someterse a la tramitación ordinaria en estos casos, tal y como se recoge en esta norma.

3ª.- Por lo que respecta al yacimiento singular de la Cruz del Negro, de acuerdo con el artículo 4.8.2 de las Ordenanzas del PEPHHC, se garantiza

que éste debe ser objeto de protección integral, no pudiendo en ningún caso ser descautelado o destruido. Sobre el mismo las únicas actividades admisibles son las actividades arqueológicas destinadas a su delimitación, valoración e investigación y las necesarias para su conservación y restauración.

Desde esta Modificación, tal y como se expresa en el apartado D.1, se incluye un espacio afecto al Sistema General de Parques, Jardines y Espacios Libres, motivada por la existencia de la Vereda de Lora. Este Sistema General se superpone ocupando una gran parte de este yacimiento dentro del ámbito de la actuación. Al respecto, el artículo 4.9.2 de las Ordenanzas del PEPHHC dispone que en este caso, se estará a lo dispuesto por la Consejería de Cultura a partir del análisis de los resultados de la actividad arqueológica que aquélla determine.

Para el resto del yacimiento incluido en el ámbito de la actuación, no afectado al Sistema General mencionado, se establece como criterio de ordenación que deberá observar el Plan Parcial de Ordenación, su calificación como dotación local de espacios libres.

Es por ello que dichas determinaciones urbanísticas (la implantación de un Sistema General y una dotación local de espacios libres) demandan, a la vista de las Ordenanzas del PEPHHC, la realización de una actividad arqueológica (también una prospección arqueológica), cuyos resultados deberán ser especialmente considerados desde la ordenación pormenorizada que se contenga en el futuro Plan Parcial de Ordenación. En ambos casos, si del resultado de la actividad arqueológica se confirma la existencia en el subsuelo estudiado de restos y/o elementos arqueológicos, no podrán realizar plantaciones o remociones de tierra que supusieran un daño a los mismos.

Así pues, la necesidad de la realización de estas dos prospecciones arqueológicas, de conformidad con la tramitación prevista en el Reglamento de Actividades Arqueológicas, se demanda desde las Normas urbanísticas de esta Modificación como un requisito previo para la aprobación inicial del Plan Parcial de Ordenación, pues los resultados de las mismas vincularán la ordenación pormenorizada que en éste se contenga.

4ª.- Asimismo, ha de tenerse en consideración en el Plan Parcial de Ordenación lo dispuesto por el artículo 4.11 relativo al régimen de usos en el entorno del yacimiento arqueológico singular de la Cruz del Negro, de 200 metros de anchura, valorando los aspectos que se relacionan en su apartado 2 en relación con la ordenación pormenorizada que plantee.

5ª.- Por lo que respecto al edificio incluido en el Catálogo de Edificios de la ciudad y su entorno -Molino de Marruecos (ficha nº 724), con grado de protección D *- desde este instrumento de planeamiento se exige al Plan Parcial de Ordenación, como una determinación vinculante, una calificación urbanística que resulte acorde con el grado de protección de este edificio y las intervenciones permitidas en el mismo. Para ello se establece como un criterio de ordenación la valoración por parte del instrumento de ordenación pormenorizada la calificación de estos terrenos como equipamiento a efectos de destinar a algún uso singular compatible con la conservación del edificio.

6ª.- En cuanto al entorno de la Iglesia de Santa Ana que se proyecta sobre la zona sureste de la actuación, se determina como criterio vinculante para el Plan Parcial de Ordenación que en la ordenación pormenorizada que se contenga en éste se de satisfacción a la previsión contenida en el artículo 28.1 de la Ley 14/2.007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, de tal modo que aquélla no afecte a los valores propios de este Monumento, ni a su contemplación, apreciación o estudio. Ello se refleja en las Normas urbanísticas de esta Modificación así como en la ficha de planeamiento del sector.

5. POLICÍA SANITARIA MORTUORIA.

La normativa sectorial sobre esta materia incluye las siguientes determinaciones vinculantes para el planeamiento urbanístico y que son aplicables a la presente Modificación:

- § Una primera Zona de protección de 50 metros de anchura alrededor del cementerio municipal existente, que debe estar libre

de toda construcción, que podrá ser ajardinada (art. 39.1.b) del Decreto 95/2.001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía).

- § Una segunda Zona de protección, a partir del recinto de la primera, con una anchura mínima de 200 metros, que no podrá destinarse a uso residencial (art. 39.1.c) del Decreto 95/2.001).

Estas dos zonas de protección se observan en la presente Modificación, pues los usos que se implantan en las mismas no son de uso residencial, sino el uso global industrial, dentro del cual no cabe definir como compatible al residencial.

6. AGUAS.

En atención a lo dispuesto por los artículos 15.3.a) del Real Decreto Legislativo 2/2.008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/ 2.001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, en relación con el artículo 12.b) del Decreto 2/2.009, de 7 de enero, por el que se aprueban los Estatutos de la Agencia Andaluza del Agua, se ha solicitado a esta entidad informe sobre la presente Modificación en el proceso de consultas previas.

Atendiendo a dicha petición, la Agencia Andaluza del Agua ha remitido unas recomendaciones sobre el contenido mínimo de los instrumentos de planeamiento en materia de aguas. Estas recomendaciones, por su carácter general, son predicables en muchos de sus aspectos de un Plan General de Ordenación Urbanística, pero no de una Modificación con un ámbito tan determinado como éste. En otros no resultan de aplicación a esta Modificación por cuanto no hay dentro de su ámbito territorial dominio público hidráulico alguna ni zona susceptible de inundación, tal y como se expresa en el apartado 3.6.2 "Inundación" del Estudio de Impacto Ambiental, en el que se expresa que la parcela objeto de estudio, por su

pendiente y distancia considerable a los principales cauces del municipio no se encuentra afectada por riesgos de inundabilidad aparente.

Por lo que respecta, a la disponibilidad de recursos hídricos, abastecimiento de aguas, saneamiento y depuración, estas recomendaciones ya son consideradas y atendidas desde el informe emitido de Aguas del Huesna, cuyo contenido es analizado en el apartado A.2, Sistema General de Infraestructuras.

IV. ESTUDIO DE LAS MEDIDAS COMPENSATORIAS PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 36.2.a), REGLA 2ª DE LA LEY 7/2.002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.2.a), regla 2ª de la LOUA, toda innovación que desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines deberá contemplar las medidas compensatorias necesarias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción alcanzada entre unas y otro.

Han de ser analizadas a la luz de dicho precepto dos cuestiones que se plantean desde esta Modificación de las Normas Subsidiarias:

1ª.- Si bien es cierto que la presente Modificación desafecta suelo de un destino público a parques y jardines, ello no viene a provocar un incremento de aprovechamiento en el ámbito en el que se disminuye esta zona destinada a parques y jardines, el Polígono Industrial "El Pilero".

La desafectación de dicho suelo destinado a parques y jardines en un total de 837 m²s, que serán calificados como viario a efectos de ejecutar y materializar la comunicación directa del nuevo sector con el Polígono Industrial El Pilero, responde a una demanda del Servicio de Carreteras y Movilidad de la Diputación Provincial y a la necesidad y mejoras que supone para la movilidad y accesibilidad del ámbito en relación con su entorno, tal

y como ha quedado reflejado y justificado en el apartado III.D.2 de esta Memoria.

La compensación de esta superficie no puede materializarse dentro del ámbito del Polígono Industrial El Pilero, por tratarse de una zona consolidada por la edificación, como puede observarse en la fotografía aérea que se aporta en la planimetría de información, por lo que lo más coherente es prever esta compensación en el ámbito de la presente Modificación, que por otra parte se ubica en una zona colindante al mismo.

Por todo ello y a efectos de compensar esta superficie y de forma adicional a la mínima que resulta de los estándares del artículo 17 de la LOUA, se establece en la presente Modificación como criterio de ordenación y determinación vinculante para el documento que establezca la ordenación pormenorizada, la calificación como espacios libres, parques y jardines de una superficie de al menos 837 m² de suelo, localizada al norte del sector, en la zona delimitada como yacimiento arqueológico Cruz del Negro, como queda reflejado en el plano O.9 "Medidas compensatorias" de la presente Modificación.

Esta zona resulta idónea para este fin por los valores que tiene la localización de la misma, ya que se trata de una zona delimitada como yacimiento singular que resulta idónea para su puesta en valor en un futuro, debido a su colindancia con los terrenos que el planeamiento determina como Sistema General de Parques, Jardines y Espacios libres.

Por otra parte, la funcionalidad que adquiere el espacio se incrementa en tanto en cuanto no se percibe ni se vive como un espacio de 837 m² sino como una superficie mayor por su fusión con el resto de espacios libres.

2ª.- Tampoco se provoca un incremento de aprovechamiento en el sector de suelo urbanizable que constituye su ámbito territorial. Así la presente Modificación incrementa la superficie de suelo clasificada como urbanizable sectorizado, si bien, el documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias no refleja datos relativos al aprovechamiento urbanístico, pues éstos no se encuentran establecidos tal y como se expone en el apartado I.B de esta Memoria, con ocasión del análisis de la determinación relativa al área

de reparto y aprovechamiento medio. No cabe por tanto hablar de incremento de aprovechamiento provocado por la presente innovación.

En lo relativo a la edificabilidad, aún cuando se produce un incremento de la superficie clasificada como suelo urbanizable sectorizado, la edificabilidad global se reduce, por cuanto tampoco se provoca, con la presente innovación un incremento de la edificabilidad global.

	Normas Subsidiarias Adaptadas	Modificación
Superficie suelo urbanizable sectorizado	15,2 has	17,5 has
Uso global	Industrial	Industrial
Edificabilidad global	1 m ² t/m ² s	0,6 m ² t/m ² s
	152.000 m ² t	105.021 m ² t

En Carmona a 25 de mayo de 2010

Los técnicos redactores

María Dolores Torres Carrasco
Arquitecto

Miguel Santana de la Oliva
Licenciado en Derecho

2. NORMAS URBANÍSTICAS.

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- Naturaleza de las presentes Normas Urbanísticas.

1. Las presentes Normas urbanísticas se integran en el sistema de planeamiento urbanístico vigente en el término municipal de Carmona, compuesto por el documento de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Carmona –aprobadas definitivamente mediante resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de 17 de noviembre de 1.983-, junto con las modificaciones de las mismas y planeamiento de desarrollo de unas y otras aprobadas definitivamente durante su vigencia, adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, según se expresa en el artículo 1.1 del Anexo a las Normas Urbanísticas del documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias.

2. Dada la especificidad de las presentes Normas Urbanísticas y su ámbito territorial restringido de aplicación, las mismas se integran formalmente en la normativa del sistema de planeamiento urbanístico vigente con articulado independiente.

Artículo 2.- Ámbito territorial.

1. El ámbito territorial de aplicación de las presentes Normas urbanísticas se circunscribe al ámbito del sector de suelo urbanizable Noreste (SUS-UN-02 Plan Parcial Noreste), según queda delimitado en la planimetría correspondiente (planos nº 0.1, 0.2 y 0.4 de la presente Modificación). Asimismo, estas Normas gozan de carácter vinculante con relación a las infraestructuras de conexión y enlaces con los sistemas generales

exteriores a la actuación y las ampliaciones y refuerzos de éstos que se localizan en el exterior del ámbito definido, ello en los términos que resultan del capítulo II del Título II de las presentes normas urbanísticas.

2. No obstante lo anterior, por el Plan Parcial de Ordenación del sector se podrá reajustar la delimitación del sector en la zona sureste una vez que se concrete la definitiva ubicación del nudo de acceso sobre la carretera SE-4105, en función de los resultados de la actividad arqueológica que se lleve a cabo sobre el yacimiento arqueológico de Cortinal Alto. Dicho reajuste puntual no tendrá la consideración de modificación del presente instrumento de planeamiento urbanístico general.

Artículo 3.- Contenido documental. Valor de sus elementos e interpretación.

1. La Modificación nº 4 de las Normas Subsidiarias adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía se compone de los siguientes documentos:

- 1.- Memoria.
- 2.- Normas Urbanísticas.
- 3.- Documentación planimétrica:

Planos de información:

- § 1.1. Situación y emplazamiento.
- § 1.2. Clasificación y categorización del suelo. Núcleo urbano. Sistemas Generales. (plano 5 nns adp).
- § 1.3. Clasificación y categorización del suelo. Figura de planeamiento y unidades de actuación para el desarrollo de las normas y aplicación de las ordenanzas. (plano 6 nns adp).

- § 1.4. Usos, densidades y edificabilidades globales de zona. Núcleo urbano. (plano 7a nss adp).
- § 1.5. Ordenación núcleo urbano. Determinaciones en suelo urbanizable. (plano 8 nss adp).
- § 1.6. Ordenación núcleo urbano. Red viaria. (plano 10 nss adp).

Planos de ordenación:

- § O.1. Clasificación y categorización del suelo. Núcleo urbano. Sistemas Generales. (plano 5 nss adp).
- § O.2. Clasificación y categorización del suelo. Figura de planeamiento y unidades de actuación para el desarrollo de las normas y aplicación de las ordenanzas. (plano 6 nss adp).
- § O.3. Usos, densidades y edificabilidades globales de zona. Núcleo urbano. (plano 7a nss adp).
- § O.4. Ordenación núcleo urbano. Determinaciones en suelo urbanizable. (plano 8 nss adp).
- § O.5. Ordenación núcleo urbano. Red viaria. (plano 10 nss adp).
- § O.6. Área de Reparto.
- § O.7. Esquema de infraestructuras.
- § O.8. Análisis de Movilidad.
- § O.9. Medidas compensatorias

4.- Anexos:

- § Ficha de planeamiento.
- § Fichas del Catálogo de yacimientos arqueológicos y del Catálogo de edificios de la ciudad y su entorno (Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico de Carmona)
- § Convenio urbanístico de planeamiento firmado en fecha de 11 de enero de 1993.
- § Estudio Económico.
- § Análisis de Movilidad del Sector.
- § Estudio de Impacto Ambiental.

2. Dichos documentos integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido del sentido propio de sus palabras, grafismos y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, en orden al mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística señalados en el artículo 3 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como entendida la realidad social del momento en que se apliquen.

3. No obstante lo anterior, en caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el documento de la Modificación nº 4 de las Normas Subsidiarias adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) La Memoria expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Por ello, es el instrumento básico para la interpretación del documento de la Modificación en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre

- otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.
- b) Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística. Prevalece sobre los restantes documentos –a excepción de la Memoria - para todo lo que en ellas se regula.
 - c) En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, se dará prevalencia a esta última, ello salvo que del conjunto del instrumento de planeamiento resultare, conforme al principio de coherencia interna de la norma, que el espíritu y finalidad de ésta se compadece mejor con la documentación planimétrica.
 - d) De aparecer disparidades en documentación planimétrica elaborada a distinta escala, se dará prelación a aquellos documentos elaborados a mayor escala.
 - e) En supuestos de contradicción entre mediciones reflejadas en planos y las resultantes de la realidad física, se estará a lo que resulte de los levantamientos topográficos que se lleven a efecto.
 - f) De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciasen conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a lo que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de éste al interés público general, concretado ello en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y una utilización racional e igualmente sostenible de los recursos naturales. A tales efectos se ofrecen los siguientes criterios que como regla general habrán de prevalecer: la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, el mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, el menor impacto ambiental y paisajístico.

4. En lo relativo a las determinaciones de ordenación estructural reguladas en el documento de la Modificación, prevalecerá su contenido respecto al del sistema de planeamiento urbanístico municipal vigente, estableciéndose para ello, el mismo orden de prelación documental establecido en el apartado anterior, en caso de contradicción entre ellos.

TÍTULO II.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Capítulo I.- Clasificación y categorización.

Artículo 4.- Clasificación y categorización.

La Modificación nº 4 de las Normas Subsidiarias Municipales adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002 clasifica y categoriza los terrenos incluidos en el sector de suelo urbanizable industrial Noreste (SUS-UN-02 Plan Parcial Noreste), delimitados en los planos O.1, O.2 y O.4 de la misma, como suelo urbanizable sectorizado.

Capítulo II.- Sistemas Generales.

Artículo 5.- Sistema General de Comunicaciones.

1. Se incorpora como un elemento más del Sistema general de Comunicaciones, subsistema viario urbano principal -definido en el documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias-, el enlace del sector con la carretera de la red provincial SE-4107 y el Polígono Industrial El Pilero mediante la creación de un acceso /conexión R-01 definido en el plano O.1 y O.5 de la Modificación.

2. El enlace de la red de comunicaciones propias del sector con dicha carretera a través de dicho acceso deberá ser contemplado en el futuro Plan Parcial de Ordenación del sector.

3. La ejecución de dicho acceso / conexión deberá adecuarse a lo dispuesto en la Ley 8/2.001 de Carreteras de Andalucía.

Artículo 6.- Sistema General de Parques, Jardines y Espacios Libres

1. Se incluye en el interior del sector, como elemento integrante del Sistema General de Parques, Jardines y Espacios libres, el espacio delimitado en el plano O.1 de la Modificación, denominado “*corredor urbano-pecuario*”.

2. Dicho espacio así delimitado e incluido en el Sistema General de Parques, Jardines y Espacios Libres, además de cumplir con el destino definido para el mismo en el artículo 4.3.1.1 del Anexo a las Normas Urbanísticas del documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, cumple asimismo la función de reconocimiento histórico del trazado de la vereda de Lora dentro del ámbito del sector, por lo que el régimen de usos al que se somete el mismo, de forma coherente con la actuación de transformación urbanística que se lleva a cabo en dicho sector, es el siguiente:

- § Deportivo, docentes vinculados al conocimiento y disfrute del patrimonio via-pecuario, culturales, recreativos.
- § Regeneración forestal.
- § Paseo, senderismo, cabalgada, cicloturismo y otras formas de ocio y deportivas, que no conlleven la utilización de vehículos motorizados.

§ Equipamientos destinados a la implantación de los usos anteriores así como al fomento del uso público de la vía pecuaria.

§ Se permitirá el cruce con el sistema general viario o viario local.

§ Se prohíbe su uso por vehículos motorizados, salvo en los cruces con el sistema general viario o viario local.

3. Las condiciones de urbanización a las que se someterá dicho espacio son las siguientes:

§ El diseño de estos espacios deberá permitir el tráfico peatonal y ciclista en los dos sentidos. No se permitirá el tránsito de vehículos pormenorizados, salvo en los cruces con el sistema general viario o viario local.

§ En los cruces con el sistema general viario o viario local, se diferenciará el trazado del corredor a través de los materiales de terminación.

§ Se permitirá el paso de infraestructuras de servicios que den suministro tanto al sector en el que se incluyen como al resto de la ciudad.

§ Se procurará el uso de especies tradicionales para arbolado y la vegetación, evitando la ocultación de perspectivas urbanas singulares con arbolado de hoja perenne.

§ La señalización, mobiliario y elementos de apoyo responderán a un criterio unitario de diseño dirigido a la creación de una imagen diferenciada del resto de espacios libres y evocadora de su carácter de vía pecuaria.

§ El firme se ejecutará con materiales naturales y con una terminación diferenciada a efectos de realzar la evocación de su carácter de vía pecuaria.

4. En cualquier caso, el diseño de las anteriores condiciones de urbanización de dicho espacio y su materialización, en la parte incluida en el ámbito del yacimiento arqueológico singular de la Cruz del Negro y su entorno de protección, quedan supeditados al resultado de la actividad arqueológica que se lleve a cabo sobre el mismo, así como a lo dispuesto al respecto por las Ordenanzas urbanísticas aplicables del Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico de Carmona.

Artículo 7.- Sistema General de Infraestructuras.

1. Las infraestructuras básicas, conexiones, ampliaciones y refuerzos del Sistema General de Infraestructuras -subsistemas de Infraestructuras del Ciclo del Agua, de Energía Eléctrica y de Gas Natural-, que habrán de ejecutarse se determinan en el plano de ordenación nº O.7. "Esquema de Infraestructuras". Las mismas, no obstante su carácter vinculante, se establecen con carácter orientativo, ya que, al carecerse de ordenación pormenorizada, no es posible determinar su trazado exacto, quedando habilitado el planeamiento de desarrollo que se redacte, en ejercicio de su labor de determinación de ordenación detallada para, en observancia de sus características esenciales, concretar su trazado y establecer las concretas alineaciones y rasantes a observar.

2. La definición por el planeamiento de desarrollo de las características técnicas de dichas infraestructuras así como de las redes propias del sector, se sujetará a las condiciones que se determinen por las entidades y compañías suministradoras de los servicios correspondientes, sin perjuicio de su mayor definición técnica a través del Proyecto de Urbanización.

3. Deberá procederse al soterramiento de la línea Aérea de Alta Tensión de 66 Kv. así como al de los tramos de las tres líneas Aéreas de Media Tensión –Alcantarilla, Pileró e Hytasa- que discurren por el interior del sector. La ejecución de estas obras deberá contemplarse en el planeamiento de desarrollo, así como en el Proyecto de Urbanización.

Artículo 8.- Obtención, urbanización y costeamiento de los elementos de los Sistemas Generales.

1. El suelo destinado a los sistemas generales anteriores, así como las conexiones, ampliaciones y refuerzos en el caso del Sistema General de Infraestructuras, se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita a través del procedimiento reparcelatorio.

2. Las obras de urbanización correspondientes se realizarán de forma conjunta con las restantes obras de urbanización del sector y en el seno del sistema de actuación que se establezca.

3. Es obligación de los propietarios incluidos en el sector el costeamiento de todas estas obras de urbanización, incluidas las correspondiente al soterramiento de las líneas áreas eléctricas que se especifican en el artículo 7.3.

Capítulo III.- Uso y edificabilidad globales.

Artículo 9.- Uso global.

1. Se establece como uso global del sector el uso industrial, definido éste en el artículo 5.1.3.b del Anexo a las Normas Urbanísticas del documento de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Los usos pormenorizados y las tipologías edificatorias a implantar en el sector serán los que defina el Plan Parcial que se redacte en desarrollo de la presente Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento, debiendo, en todo caso, respetar el uso global industrial en la ordenación de tales usos pormenorizados, así como en la definición de los usos compatibles y prohibidos.

Artículo 10.- Edificabilidad global.

Se establece para el sector una edificabilidad lucrativa total, expresada esta en términos unitarios, de 0,6 m² de techo/m² de suelo.

Capítulo IV.- Área de reparto y aprovechamiento medio.**Artículo 11.- Delimitación del área de reparto.**

Se establece una única área de reparto, comprensiva únicamente del sector de suelo urbanizable industrial Noreste (SUS-UN-02 Plan Parcial Noreste) así como de los terrenos que se incluyen en los sistemas generales previstos en el capítulo I del Título II de las presentes Normas Urbanísticas. La delimitación de dicha área de reparto se refleja en el plano O.6. "Área de Reparto" de la presente Modificación.

Artículo 12.- Fijación del aprovechamiento medio.

1. El aprovechamiento medio del sector de suelo urbanizable industrial Noreste (SUS-UN-02 Plan Parcial Noreste) se fija en 0,6 unidades de aprovechamiento por metro cuadrado del uso y tipología característico.
2. El Plan Parcial de Ordenación que se redacte habrá de establecer una ponderación relativa de los distintos usos pormenorizados que prevea, considerando los distintos usos pormenorizados, tipologías, localización y de ser ello necesario, demás factores que contempla el artículo 61 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Capítulo V.- Movilidad del sector.**Artículo 13.- Consideraciones del Análisis de Movilidad del sector.**

El planeamiento de desarrollo del sector deberá considerar en el trazado de pormenorizado de la trama del sector las consideraciones incluidas en el Análisis de Movilidad del Sector que forma parte del documento de la Modificación de las Normas Subsidiarias.

TÍTULO III.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA.**Capítulo I.- Criterios y directrices de ordenación detallada para el Plan Parcial de Ordenación.****Artículo 14.- Planeamiento de desarrollo del sector.**

El sector de suelo urbanizable industrial Noreste (SUS-UN-02 Plan Parcial Noreste) deberá ser desarrollado mediante un único Plan Parcial de Ordenación para la totalidad de su ámbito, debiendo integrar tanto los elementos de sistemas generales interiores al mismo, como los elementos de los sistemas generales exteriores a éste, definidos en el capítulo II del Título II de las presentes Normas Urbanísticas y los planos a los que se remite aquél.

Artículo 15.- Criterios y directrices de ordenación.

La ordenación detallada del sector que se contenga en el Plan Parcial de Ordenación, deberá dar cumplimiento a los siguientes criterios y directrices:

1. Calificación como Sistema General de Parques, Jardines y Espacios Libres "Corredor urbano-pecuario" del espacio reflejado en el plano O.1 y regulación acorde con el régimen de usos previsto para el mismo en el artículo 6 de las Normas Urbanísticas.
2. Calificación de la superficie restante del sector, afectada por la delimitación del yacimiento arqueológico singular de la Cruz del Negro incluido en el ámbito del sector, y no afectada al Sistema General de Parques, Jardines y Espacios Libres anterior, como dotación local de espacios libres, equivalente al menos a la superficie de la dotación de espacios libres del Polígono Industrial "El Pilero" que resulte ocupada por el vial de conexión del nudo sobre la carretera SE-4107, R-01, con la calle Caleros de éste. Se ubicará en la zona reflejada en el plano O.9 "Medidas compensatorias".
3. El enlace de la red de comunicaciones internas del sector con los accesos que se plantean sobre el sistema general de comunicaciones existente (carreteras SE-4105 y SE-4107).
4. Contemplar la reducción de la distancia de la zona de no edificación prevista en el artículo 56 de la Ley 8/2.001 de Carreteras de Andalucía, la cual se someterá a informe vinculante de la administración titular de las carreteras SE-4105 y SE-4107, con ocasión de la tramitación de dicho instrumento de planeamiento de desarrollo.
5. Contemplar una franja destinada a espacios libres en el sur del ámbito, colindante con la zona residencial de Hytasa.

6. Reajustar, en su caso, el ámbito territorial de la actuación, de conformidad con el artículo 2.2 de las Normas Urbanísticas, sobre la base del resultado de la actividad arqueológica previa (prospección arqueológica) que ha de llevarse a cabo sobre el yacimiento arqueológico Cortinal Alto.
7. Contemplar expresamente la demolición de los silos-almacenes existentes en la parcela propiedad de la empresa Koipesol Semillas, S.A.
8. La calificación urbanística del edificio incluido en el Catálogo de Edificios de la Ciudad y su entorno del PEPPhC, denominado Molino de Marruecos e incluido en el ámbito del sector, y que deberá recoger expresamente el Plan Parcial de Ordenación será preferentemente la de equipamiento público o privado acorde con el grado de protección de este edificio y las intervenciones permitidas en el mismo.
9. Contigua a la franja anterior, en la zona sureste del sector, deberá contemplarse la localización de suelo destinado a dotación local deportiva, siempre de conformidad con lo previsto en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 16.- Recepción y conservación de la urbanización.

1. En el Plan Parcial se deberá valorar y justificar la procedencia y condiciones de recepciones parciales de aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público. A tal efecto deberá considerarse al menos, la recepción parcial de los terrenos sobre los que se localice la dotación local de carácter deportivo, de conformidad con lo establecido en el criterio de ordenación quinto previsto en el artículo anterior.
2. Los propietarios de terrenos comprendidos en el sector quedaran sujetos a la obligación de constituirse en Entidad Urbanística de Conservación, quedando los mismos, constituidos en tal Entidad Urbanística Colaboradora,

igualmente obligados a conservar las obras de urbanización y mantener las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos que se implanten por el Plan Parcial.

TÍTULO IV.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO PRESENTE EN EL SECTOR.

Artículo 17.- Protección de los yacimientos arqueológicos de Cortinal Alto y la Cruz del Negro.

1. Con carácter previo a la aprobación inicial del Plan Parcial de Ordenación deberá haberse realizado, siguiendo la tramitación prevista en el Decreto 168/2.003 de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, una prospección arqueológica que abarque los yacimientos de la Cruz del Negro –en la parte en que éste resulta incluido en el ámbito del sector- y del Cortinal Alto, y cuyos resultados deberán ser observados en la ordenación detallada que se contenga en dicho instrumento de planeamiento de conformidad con lo dispuesto en las Ordenanzas del Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico de Carmona y sin perjuicio asimismo de los criterios y directrices de ordenación que se contienen en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Los resultados de esta actividad arqueológica que se lleve a cabo sobre el yacimiento del Cortinal Alto habilitarán, en su caso, y previos los trámites correspondientes, para la revisión de su delimitación.

3. Asimismo, los resultados de dicha actividad arqueológica sobre el yacimiento arqueológico de la Cruz del Negro deberán ser observados en la ejecución de las condiciones de urbanización del Sistema General de Parques, Jardines y Espacios Libres y de la dotación local de espacios libres que resultan incluidos dentro del ámbito de dicho yacimiento arqueológico singular.

4. La realización de tal actividad arqueológica, a los efectos del artículo 113.1.j) de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, tiene la consideración de carga suplementaria necesaria e imprescindible para la redacción técnica del planeamiento de desarrollo del sector y del proyecto de urbanización. En consecuencia todos los gastos que supongan su tramitación y ejecución serán considerados como gastos de urbanización y asumidos consecuentemente por todos los propietarios del sector.

5. El Plan Parcial de Ordenación del sector, en la ordenación pormenorizada de usos y en la trama de ésta que establezca, incluida en el entorno de protección del yacimiento arqueológico singular de la Cruz del Negro, deberá valorar especialmente todos los aspectos que se relacionan en el artículo 4.11 de las Ordenanzas del Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico de Carmona.

Artículo 18.- Protección del Molino de Marruecos.

La calificación urbanística del edificio incluido en el Catálogo de Edificios de la Ciudad y su entorno del PEPPHC, denominado Molino de Marruecos e incluido en el ámbito del sector, el Plan Parcial de Ordenación estará a la que se demanda desde el artículo 15, criterio de ordenación sexto de las presentes Normas Urbanísticas, acorde con el grado de protección de este edificio y las intervenciones permitidas en el mismo.

Artículo 19.- Entorno de protección del Monumento de la Iglesia de Santa Ana.

El Plan Parcial de Ordenación, en la ordenación pormenorizada que éste contenga sobre el entorno de protección del Bien de Interés Cultural de la Iglesia de Santa Ana, declarado con la categoría de Monumento, según queda definido por la Disposición Adicional 4ª de la Ley 14/2.007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía, se deberá dar satisfacción a la previsión contenida en el artículo 28.1 de la misma Ley, de tal modo que aquélla no afecte a los valores propios de este Monumento, ni a su contemplación, apreciación o estudio.

TÍTULO V.- DETERMINACIONES DERIVADAS DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA.

Artículo 20.- Criterios de sostenibilidad ambiental.

El Plan Parcial de Ordenación del sector deberá introducir criterios de sostenibilidad ambiental, para lo cual en el diseño de la ordenación detallada se deberán valorar y justificar el cumplimiento de los principios enumerados en el artículo 49.3 de la Normativa del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

Artículo 21.- Integración paisajística.

1. El Plan Parcial ordenará la morfología urbana conforme a las condiciones topográficas, ecológicas y paisajísticas del medio en que se integra el sector, procurando su adaptación a los factores relacionados en el artículo 82.2 de la Normativa del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, que serán objeto de valoración y justificación en la medida en que ello proceda, en atención al paisaje que rodea el entorno de la actuación.

2. En el proceso de valoración y justificación se deberá analizar especialmente la cercanía del sector con el paisaje sobresaliente del Escarpe del Alcor y el conjunto histórico-artístico de Carmona. En este sentido, en el Plan Parcial de Ordenación deberá contemplarse expresamente la demolición de los silos-almacenes existentes en la parcela propiedad de la empresa Koipesol Semillas, S.A.

Artículo 22.- Condiciones de Urbanización.

El Plan Parcial de Ordenación del sector deberá incluir:

- § La definición de una red interior de saneamiento necesaria para atender a las demandas futuras de evacuación de aguas residuales asegurando la conducción de los vertidos hacia la E.D.A.R. de Carmona.
- § En el diseño de dicha red de saneamiento se deben trazar redes separativas para las aguas pluviales y para las aguas residuales. Asimismo deberá contemplarse la dotación de instalaciones de depuración primaria que aseguren un vertido a la red dentro de los parámetros tolerables.

Artículo 23.- Energías renovables.

Las Ordenanzas de Edificación del Plan Parcial de Ordenación deberán establecer las medidas necesarias que faciliten el aprovechamiento de las energías renovables en el sector, así como evitar su impacto paisajístico.

Artículo 24.- Energía y modelo de ciudad.

El Plan Parcial de Ordenación del sector deberá:

- a) Considerar las condiciones de diseño de las tramas urbanas a efectos de aprovechar las condiciones pasivas de ahorro y eficiencia y optimizar las condiciones de insolación.
- b) Evaluar el efecto de la actuación urbanística sobre el aumento del consumo energético en lo que respecta al incremento de las emisiones de gases de efecto invernadero, incluyendo la disminución de sumideros por efecto de la actividad urbanística. A tal efecto, incluirá medidas compensatorias para contrarrestar dichos efectos mediante el aprovechamiento de energías renovables, mediante la propuesta de medios de movilidad alternativa o mediante la creación de sumideros de CO₂.

TÍTULO VI.- SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

Artículo 25.- Medidas de protección y corrección ambiental.

El Plan Parcial de Ordenación del sector, el Proyecto de Urbanización, así como la actividad de ejecución material del planeamiento (comprendiva de la realización de las obras de urbanización, edificación e implantación de actividades) deberán acomodarse a las medidas de protección y corrección ambiental previstas en el Estudio de Impacto Ambiental anexo al documento de la Modificación de las Normas Subsidiarias así como a las que se determinen a través del correspondiente Informe de Valoración Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 26.- Seguimiento de la sostenibilidad ambiental y económica de la actividad de ejecución.

1. El control y seguimiento de las medidas de protección y corrección ambiental se acomodará a las previsiones y condiciones del Plan de Vigilancia contenido en el Estudio de Impacto Ambiental así como al Informe de Valoración Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente.

2. De conformidad con lo dispuesto en el Estudio Económico anexo al documento de la Modificación de las Normas Subsidiarias, desde el momento en que tenga lugar el comienzo de las obras de urbanización, por los responsables de la ejecución de la actuación, se deberá facilitar a la Administración los datos relativos al proceso de ejecución y una valoración de la sostenibilidad económica de la misma con una periodicidad semestral, en la que asimismo deberán considerarse las previsiones que se contengan en la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización del Plan Parcial de Ordenación del sector así como la cuenta de liquidación provisional del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA. Régimen de fuera de ordenación.

1. Por el Plan Parcial de Ordenación se regulará el régimen de fuera de ordenación al que quedarán sometidos todas aquellas instalaciones, construcciones, edificaciones y actos de uso del suelo existentes con anterioridad a la aprobación inicial de la presente Modificación de las Normas Subsidiarias, que estuviesen amparados por licencia urbanística o, en caso contrario, hayan sido objeto de expresa declaración en situación de asimilación a la de fuera de ordenación, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 53 del Decreto 60/2.010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

2. A tal efecto, el Plan Parcial definirá el contenido de la situación de fuera de ordenación y, en particular, los actos constructivos y usos de que puedan ser susceptibles. Asimismo, distinguirá aquellas instalaciones, construcciones, edificaciones y usos presentes en el sector que sean totalmente incompatibles con la nueva ordenación resultante de aquél –entre las que se incluirá necesariamente los que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino, que habrán de ser expresamente identificados-, y a los que les será de aplicación dicha situación; de aquellos respecto de los que dicha incompatibilidad sólo sea parcial, para las cuales se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que el mismo Plan Parcial determine.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.

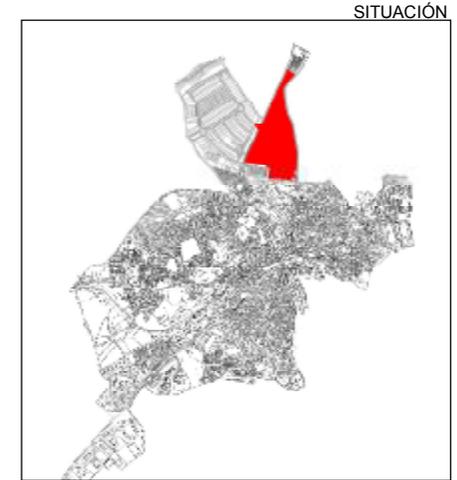
Queda derogado el artículo 150 de las Normas para el suelo urbanizable o apto para ser urbanizado incluido en las Ordenanzas urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, en lo que éste se refiere a las factores urbanísticos que han de ser desarrollados en el Plan Parcial Industrial Noreste, así como todos aquellos preceptos del sistema local de planeamiento urbanístico vigente que resulte contrario a las determinaciones urbanísticas contenidas en la presente Modificación de las Normas Subsidiarias.

3. PLANOS

4. ANEXOS.

I. FICHA DE PLANEAMIENTO

Ordenación Estructural			
Identificación, Localización y Uso Global			
Sector	SUS-NU-02	Clasificación	Suelo Urbanizable Sectorizado
Uso global	INDUSTRIAL	Edificabilidad global	105,021 m ² t
Área de Reparto y Aprovechamiento Medio			
Área de reparto		Aprovechamientos	
Sector	Sistemas Generales incluidos o adscritos	Área de Reparto	Aprovechamiento medio
Denominación	Superficie m ² s	Denominación.	Superficie m ² s
SUS-NU-02	175035,47	SG-01-SUS-UN-02 Corredor urbano-pecuario	14031,32
		R-01 puerta de marchena	1808,35
		AR-SUS-01	0,00
			175035,47
			0,60
Determinaciones Vinculantes			
Integración del trazado de la vereda de lora como sistema general de parques, jardines y espacios libres. Corredor urbano-pecuario.			
Creación de un Acceso de al sector que comunique con el Polígono Industrial El Pilero (R-01).			
Compensación de la zona verde desafectada para la ejecución del R-01 en la zona delimitada como yacimiento Cruz del Negro			
Eliminación de los silos de Koiposol Semillas, S. A.			



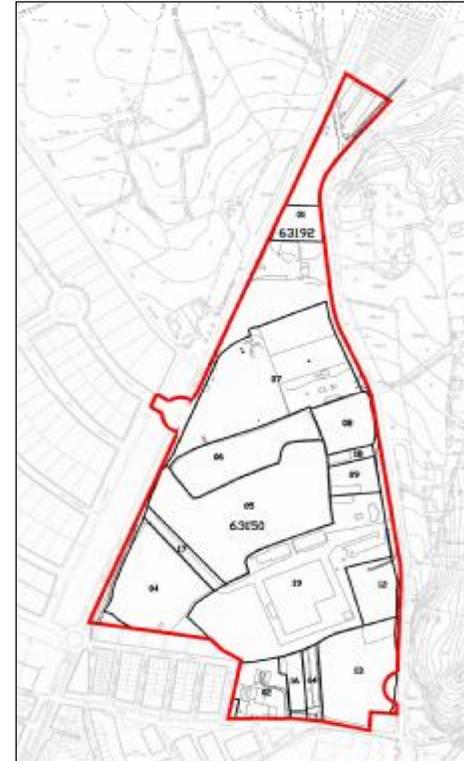
Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Crterios y directrices para la ordenación detallada
1. Calificación como Sistema General de Parques, Jardines y Espacios Libres "Corredor urbano-pecuario" del espacio reflejado en el plano O.1 y regulación acorde con el régimen de usos previsto para el mismo en el artículo 6 de las Normas Urbanísticas.
2. Calificación de la superficie restante del sector, afectada por la delimitación del yacimiento arqueológico singular de la Cruz del Negro incluido en el ámbito del sector, y no afectada al Sistema General de Parques, Jardines y Espacios Libres anterior, como dotación local de espacios libres, equivalente al menos a la superficie de la dotación de espacios libres del Polígono Industrial "El Pilero" que resulte ocupada por el vial de conexión del nudo sobre la carretera SE-4107, R-01, con la calle Caleros de éste. Se ubicará en la zona reflejada en el plano O.9 "Medidas compensatorias".
3. El enlace de la red de comunicaciones internas del sector con los accesos que se plantean sobre el sistema general de comunicaciones existente (carreteras SE-4105 y SE-4107).
4. Contemplar la reducción de la distancia de la zona de no edificación prevista en el artículo 56 de la Ley 8/2.001 de Carreteras de Andalucía, la cual se someterá a informe vinculante de la administración titular de las carreteras SE-4105 y SE-4107, con ocasión de la tramitación de dicho instrumento de planeamiento de desarrollo.
5. Contemplar una franja destinada a espacios libres en el sur del ámbito, colindante con la zona residencial de Hytasa.
6. Reajustar, en su caso, el ámbito territorial de la actuación, de conformidad con el artículo 2.2 de las Normas Urbanísticas, sobre la base del resultado de la actividad arqueológica previa (prospección arqueológica) que ha de llevarse a cabo sobre el yacimiento arqueológico Cortinal Alto.
7. Contemplar expresamente la demolición de los silos-almacenes existentes en la parcela propiedad de la empresa Koiposol Semillas, S.A.
8. La calificación urbanística del edificio incluido en el Catálogo de Edificios de la Ciudad y su entorno del PEPHHC, denominado Molino de Marruecos e incluido en el ámbito del sector, y que deberá recoger expresamente el Plan Parcial de Ordenación será preferentemente la de equipamiento público o privado acorde con el grado de protección de este edificio y las intervenciones permitidas en el mismo.
9. Contigua a la franja anterior, en la zona sureste del sector, deberá contemplarse la localización de suelo destinado a dotación local deportiva, siempre de conformidad con lo previsto en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

Desarrollo y Ejecución del Planeamiento

Planeamiento de Desarrollo y Gestión		Plazos de Ejecución desde aprobación definitiva planeamiento general	
Planeamiento Necesario	PLAN PARCIAL	Aprobación Planeamiento Desarrollo	2 años
Iniciativa en la Redacción	PRIVADA	Inicio Obras de Urbanización	3 años
Unidad de Ejecución	SIN DELIMITAR	Conclusión Obras de Urbanización	5 años
Sistema de actuación	SIN ESTABLECER	Plazo de Edificación	7 años

ESTADO ACTUAL. CATASTRAL



ESTADO ACTUAL. FOTO AÉREA



II. FICHAS DEL CATÁLOGO

CATÁLOGO DE EDIFICIOS DE LA CIUDAD Y SU ENTORNO.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARMONA. SOCIEDAD PARA EL DESARROLLO DE CARMONA S.A. OFICINA DE PLANEAMIENTO.

DENOMINACIÓN **Molino de Marruecos** LOCALIZACIÓN **CL CAMINO DE MARRUECOS 0000** REFERENCIA CATASTRAL **6315002** GRADO DE PROTECCIÓN **D*** FICHA

DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN GENERAL

TIPOLOGÍA ESTRUCTURAL: Almazara	SUPERFICIE: 1939 m2	Nº DE PLANTAS: 1	PROPIEDAD: Privada
USO ACTUAL:		USOS DOCUMENTADOS: Almazara	

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

FACHADA:
ESTRUCTURA:
CUBIERTA:
PATIO/S:
ELEMENTOS SINGULARES:
ESPACIO LIBRE DE PARCELA:
OTROS:
ESTADO DE CONSERVACION:
PROCESOS URBANÍSTICOS:

SECUENCIA EDIFICATORIA

AFECCIONES DE LA PROTECCIÓN

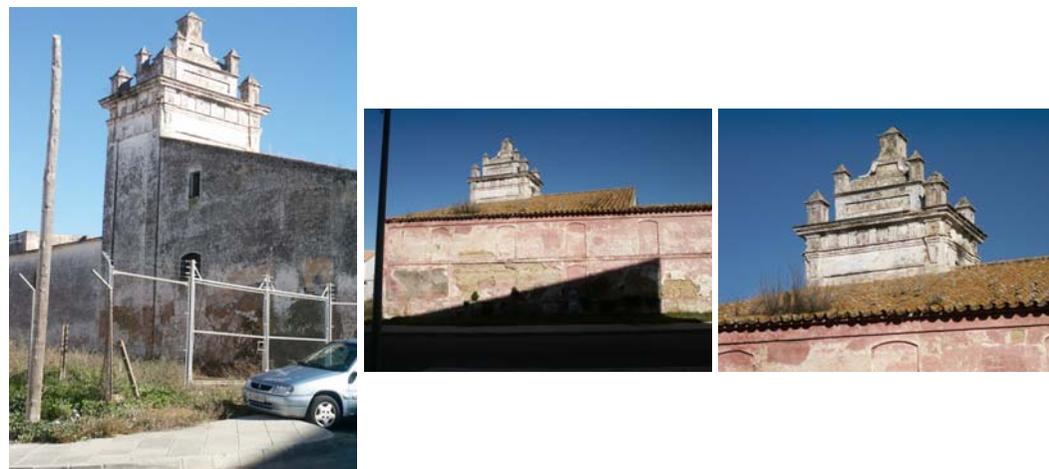
BIC DECLARADO <input type="checkbox"/>	BIC INCOADO <input type="checkbox"/>	ENTORNO DE BIC <input type="checkbox"/>	CATALOGACIÓN NNSS:

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

PLANO DE LOCALIZACIÓN



DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



DENOMINACIÓN Molino de Marruecos

LOCALIZACIÓN CL CAMINO DE MARRUECOS 0000

REFERENCIA CATASTRAL 6315002

GRADO DE PROTECCIÓN D*

FICHA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



AÑO 1956. ESCALA 1:1000



AÑO 2003. ESCALA 1:1000

DENOMINACIÓN **Molino de Marruecos** LOCALIZACIÓN **CL CAMINO DE MARRUECOS 0000** REFERENCIA CATASTRAL **6315002** GRADO DE PROTECCIÓN **D*** FICHA

ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN

TOTALIDAD	<input checked="" type="checkbox"/>
FACHADA	<input type="checkbox"/>
ESTRUCTURA	<input type="checkbox"/>
CUBIERTA	<input type="checkbox"/>
PATIO	<input type="checkbox"/>
ELEMENTOS SINGULARES	<input type="checkbox"/>
ESPACIO LIBRE DE PARCELA	<input type="checkbox"/>
OTROS	<input type="checkbox"/>

DETERMINACIONES GRÁFICAS

INTERVENCIONES PERMITIDAS EN EL ÁREA PROTEGIDA

CONSERVACIÓN:	<input checked="" type="checkbox"/>
RESTAURACIÓN:	<input checked="" type="checkbox"/>
REHABILITACIÓN I:	<input checked="" type="checkbox"/>
REHABILITACIÓN II:	<input checked="" type="checkbox"/>

PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Según ordenanza.

CONDICIONES DE USO

Según planeamiento general

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

AGREGACIÓN / SEGREGACIÓN:	REALINEACIONES:
---------------------------	-----------------

CAUTELA ARQUEOLÓGICA

CAUTELA SUBYACENTE:	CAUTELA EMERGENTE: GRADO II
---------------------	--------------------------------

CRITERIOS PARTICULARES DE INTERVENCIÓN

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARMONA. SOCIEDAD PARA EL DESARROLLO DE CARMONA S.A.
OFICINA DE PLANEAMIENTO.

DENOMINACIÓN	Cañada de Las Cabras	CÓDIGO	410240105	YACIMIENTO SINGULAR	FICHA
--------------	----------------------	--------	-----------	---------------------	-------

DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN GENERAL

TIPOLOGÍA Túmulos funerarios;	SITUACIÓN: Llano
----------------------------------	---------------------

PERIODO HISTÓRICO: Edad del Hierro I;
--

DESCRIPCIÓN DEL YACIMIENTO

Se distinguen, a simple vista, algunos tumulos a ambos lados del camino. Bonsor anota que hay cuatro, existiendo otro más alejado, en un olivar. El autor excavo dos, y otro diferente fué excavado por gentes del lugar, recogiendo Bonsor los datos de este último. Se trata de una necrópolis bajo túmulo cercana a Carmona, al borde del alcor. Los ritos son de inhumación en cista y de incineración, mezcla usual en casi todas las necrópolis. Cronológicamente disponemos de una placa de cinturón de bronce con motivos florales repujados, ésta se puede encuadrar en el grupo V de Cuadrado, fechado hacia fines del s. VI a. c.

PLANO DE LOCALIZACIÓN



ESTADO DE CONSERVACIÓN

GRADO DE CONSERVACIÓN: Alto

CAUSA: Arado Subsolador;

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMORES CARREDANO, Fernando. Carta arqueológica de Los Alcores, Sevilla. Sevilla. 1982
BONSOR, George. Les colonies agricoles preromaines de la vallée du Betis. Paris. 1899

LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA

COORDENADAS:		
PUNTO	X	Y
0	266540	4152360
0	266640	4152100
0	266500	4152180

REFERENCIA CATASTRAL	
POLÍGONO:	PARCELA:
46	21

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

DENOMINACIÓN Cruz del Negro El Chencho

CÓDIGO 410240106

YACIMIENTO SINGULAR

FICHA

DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN GENERAL

TIPOLOGÍA CONSTRUCCIONES FUNERARIAS;	SITUACIÓN: Ladera
---	----------------------

PERIODO HISTÓRICO: Edad del Hierro I;
--

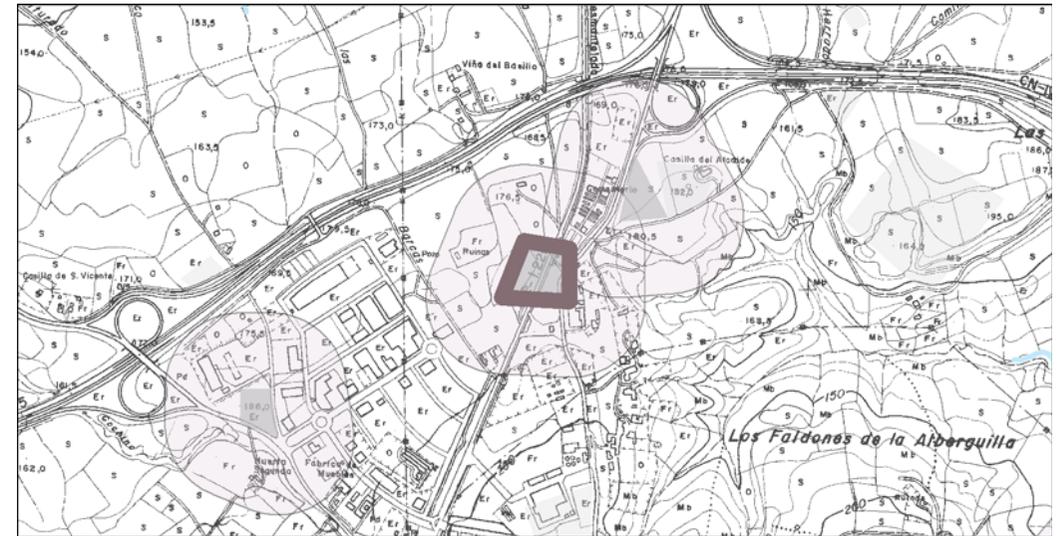
DESCRIPCIÓN DEL YACIMIENTO

La loma, plantada de olivar, tiene una superficie aproximada de dos hectáreas. Las tumbas se encuentran por lo general a unos 60 centímetros de profundidad, los primeros hallazgos se efectuaron al construir el ferrocarril hacia 1870, destruyendo muchas sepulturas y quedando en los taludes unas manchas negras, huellas de las cremaciones de las tumbas y que la gente denominaba "carboneras", posteriormente, D. R. Peláez y Gonzalez comenzó una excavación en 1895, también excavó alguna D. José Vega. Bonsor intenta excavar en la zona del talud pero es rechazada su proposición por el dueño. Cansado de tanto destrozo clandestino, excavó entonces un poco más apartado hacia 1898. Bonsor, observando una homogeneidad general, omitió en sus publicaciones la descripción exhaustiva de los hallazgos y excavaciones, quedándonos tan sólo descripción y dibujos originales de aquellos en los que el autor observaba alguna anécdota. Hizo una descripción general del enterramiento tipo: las sepulturas de la cruz del negro presentaban una fosa rectangular poco profunda en la que se había construido una pira (ustrinum) y el cuerpo había sido quemado; los huesos imperfectamente consumidos y que su blancura hacía distinguir del carbón eran retirados de la fosa uno a uno para introducirlos en la urna. Al lado de la fosa de incineración se encontraba un agujero excavado en la tierra con un metro de diámetro y 0,60 metros de profundidad, era en éste donde la urna y otros muchos vasos se encontraban unidos con los restos de la pira. La urna cineraria de la Cruz del Negro presenta una panza esférica de doble asa y decoración con bandas y líneas pintadas de rojo vinoso. La cerámica que acompaña a esta urna se compone de un gran recipiente de gran abertura, copas, platos y cuencos. Bonsor nos describe detalladamente tres sepulturas, aparte, disponemos de otros croquis de Bonsor gracias a la publicación del mismo en 1923 y de Monteagudo, quien publica siete dibujos inéditos. De toda la información gráfica tenemos un amplio compendio de objetos procedentes de la necrópolis con cierta homogeneidad, los marfiles forman una rica colección estudiada por Aubet, fechándolos desde el inicio del s. VII y el VI a. c. Las fíbulas y los broches también se encuadran en los mismos siglos, las ajorcas y los cuchillos afalcatados, peor estudiados, son de indudable raíz oriental, la cerámica con las típicas urnas globulares con cuello cilíndrico y doble asa bifida, decorada con anchas franjas en rojo y líneas en pardo y negro, o circulos, etc. ánforas, páteras y lucernas también son de una misma cronología. La necrópolis de la Cruz del Negro es el exponente quizás de un sector determinado de la sociedad orientalizante de la ciudad, la relación con Carmona es incuestionable. Los ritos que aquí se contemplan, forman un resultado peculiar de elementos de origen oriental e indígena. las manifestaciones del ajuar serían producciones hispánicas de desarrollo local con prototipos orientales, que abastecerían la demanda de ciudades ricas, como fué Carmona, pocos son los elementos que con certeza fueron importados directamente. la cronología como se ha ido exponiendo se puede centrar en los s. VII- VI a. c. La Necrópolis no pensamos que esté agotada en absoluto. La mitad oriental de la necrópolis se destruyó parcialmente por rebaje de máquinas en 1989. Con posterioridad se han llevado a cabo excavaciones de urgencia y sistemáticas para excavar este sector. Se ha confirmado el lugar y enriquecido el conocimiento previo de Bonsor existiendo sectores intactos de la misma.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMORES CARREDANO, Fernando. Carta arqueológica de Los Alcores, Sevilla. Sevilla. 1982
BONSOR, George. Les colonies agricoles preromaines de la vallée du Bétis. París. 1899

PLANO DE LOCALIZACIÓN



ESTADO DE CONSERVACIÓN

GRADO DE CONSERVACIÓN: Bajo

CAUSA: Expolio con Movimientos de Tierras < 50%;

LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA

COORDENADAS:

PUNTO	X	Y
0	266250	4152130
0	266370	4152110
0	266370	4151970
0	266190	4151980

REFERENCIA CATASTRAL

POLÍGONO:	PARCELA:
46	14,15,17

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

DENOMINACIÓN Cortinal Alto

CÓDIGO 410240157

FICHA

DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN GENERAL

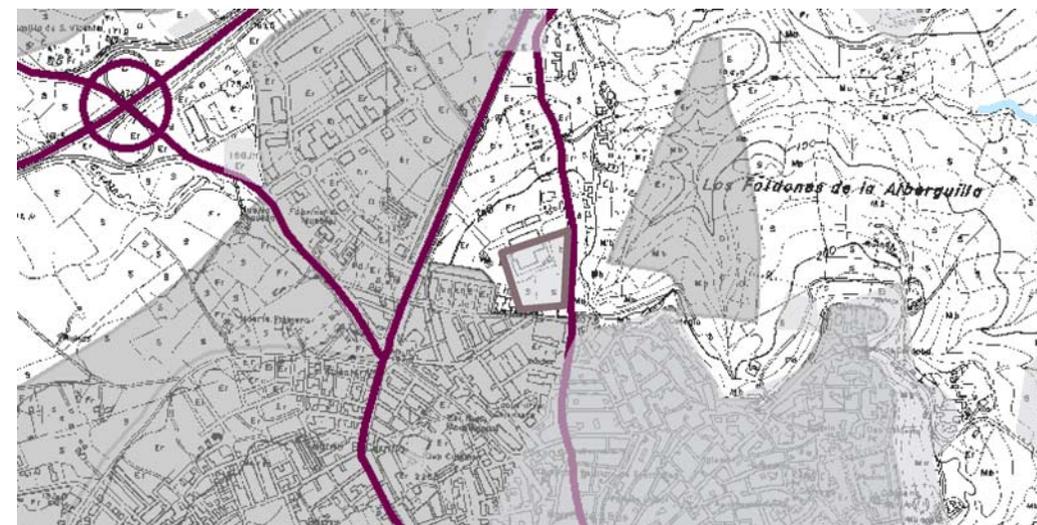
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIONES FUNERARIAS;	SITUACIÓN: Terraza
---	-----------------------

PERIODO HISTÓRICO: Epoca romana. Alto Imperio romano;
--

DESCRIPCIÓN DEL YACIMIENTO

Tumbas romanas de inhumación e incineración bajo tegulae con tubos de libación y ajuares de peines, paletas de perfume, lucernas, etc. Corresponde a la necrópolis Norte de Carmona junto a la vía que conducía a Axati (Lora del Rio).

PLANO DE LOCALIZACIÓN



ESTADO DE CONSERVACIÓN

GRADO DE CONSERVACIÓN: Parcialmente Destruído
--

CAUSA: Excavaciones Arqueológicas sin Conservación;
--

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA

COORDENADAS:

PUNTO	X	Y
0	266430	4151490
0	266420	4151290
0	266300	4151280
0	266250	4151430

REFERENCIA CATASTRAL

III. CONVENIO URBANÍSTICO

CONVENIO URBANISTICO ENTRE EL EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE CARMONA Y
"KOIPESOL SEMILLAS, S.A"

21 MAY 2010

En Carmona, a 11 de Enero de 1.993.

COMPULSADO CON SU ORIGINAL. DOY FÉ
P.D. de la Vicesecretaría Decreto 248/2009
Fdo. : Zilava 106-at

EL FUNCIONARIO

R E U N I D O S

DE UNA PARTE, D. José A. García Naveiro, Alcalde, mayor de edad y vecino de Carmona, actuando en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Carmona; se encuentra facultado expresamente para la firma del presente Convenio en virtud del acuerdo plenario de fecha 23 de Diciembre de 1.992.

DE OTRA PARTE, D. Octavio Jauregui Atondo, mayor de edad y vecino de -Sevilla con D.N.I. nº 14.980.346, quien actúa en nombre y representación de KOIPESOL SEMILLAS, S.A. , en virtud del poder otorgado a su favor por el Consejo de Administración de dicha Sociedad en reunión celebrada el día 15 de Diciembre de 1.992.

Reconociéndose ambas partes capacidad legal suficiente para la firma del presente documento

E X P O N E N

PRIMERO.- Que KOIPESOL SEMILLAS, S.A. es titular de una instalación industrial destinada a almacenamiento y desarrollo de semillas sita en Carmona, en terrenos clasificados como suelo apto para urbanizar industrial según las vigentes Normas Subsidiarias Municipales.

SEGUNDO.- Que, en concreto, tales instalaciones se sitúan en el ámbito del denominado Plan Parcial Industrial Noreste, con una superficie de 19,98 Ha.

TERCERO.- Que KOIPESOL SEMILLAS, S.A. es titular de terrenos lindantes con dichas instalaciones industriales, en los cuales es su deseo implantar una nueva Planta de Selección de Semillas.

CUARTO.- Que por KOIPESOL SEMILLAS, S.A. se han efectuado diversas consultas al Excmo. Ayuntamiento, incluso por escrito, sobre la viabilidad de la implantación de la Planta indicada, consultas resueltas también por escrito, según dictamen de la Comisión Informativa de Infraestructura y Urbanismo, de fecha 24 de Noviembre de 1.992.

QUINTO.- Que como se destaca en tal dictamen, no existe aún planeamiento parcial ni posibilidad de otorgamiento de licencias definitivas, a pesar del evidente interés social que la iniciativa industrial de KOIPESOL SEMILLAS, S.A. supone.

SEXTO.- Que las partes compareciente, Excmo. Ayuntamiento de Carmona y KOIPESOL, S.A. han acordado dejar constancia de los términos y condiciones en que se va a efectuar la nueva construcción como garantía recíproca, suscribiendo a tal efecto el presente Convenio Urbanístico.

E S T I P U L A C I O N E S

Primera.- KOIPESOL SEMILLAS S.A. se compromete a presentar en el plazo máximo de dos meses a contar de la fecha del presente Convenio, el proyecto básico de construcción de una Planta de Selección de Semillas de Siembra, en la línea de la consulta urbanística efectuada con anterioridad.

Segunda.- El Excmo. Ayuntamiento de Carmona otorgará la correspondiente licencia municipal con carácter provisional al amparo y de conformidad a lo dispuesto en el art. 136 del R.D.L. 1/1.992 de 26 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, habida cuenta de que las obras en proyecto no dificultan la ejecución de un hipotético Plan Parcial ni del futuro Plan General municipal que se redacte.

Tercera.- El Excmo. Ayuntamiento de Carmona deja constancia expresa de su intención de consolidar física y jurídicamente la situación creada por la nueva instalación industrial, dado su indudable interés social, tanto en el hipotético Plan Parcial que pueda redactarse, como en el Plan General de Ordenación Urbana que en el futuro se formule, reclasificando, si fuera preciso, los terrenos afectados por la instalación. Dicho Plan General de Ordenación se encuentra actualmente en fase de adjudicación, previéndose para su elaboración y tramitación un tiempo aproximado de dos años.-

Cuarta.- KOIPESOL SEMILLAS, S.A. se compromete y obliga al cumplimiento de las obligaciones impuestas por el reseñado art. 136 del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo y autorizando al

Ayuntamiento de Carmona a inscribir la condición de autorización provisional en el Registro de Propiedad.-
Quinta.- KOIPESOL SEMILLAS, S.A asume asimismo el compromiso de contribuir en el futuro, y en la forma legalmente establecida, a los gastos que, en su caso, pudieran ocasionar la redacción y tramitación del plan parcial y del proyecto de urbanización.

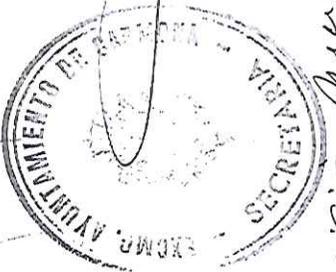
Sexta.- Cuantos derechos y obligaciones se deriven del presente Convenio, se mantendrán entre los firmantes, y, en el caso de KOIPESOL SEMILLAS, S.A. por cualquier persona o Entidad que sustituya a dicha Sociedad respecto de la titularidad de las instalaciones industriales objeto de este Convenio.-----
Séptima.- Ambas partes aceptan las estipulaciones del presente Convenio Urbanístico comprometiéndose a respetarlos y cumplirlos con arreglo a las normas de la buena fé.

POR EL AYUNTAMIENTO.-

POR KOIPESOL SEMILLAS, S.A.



[Handwritten signature]



EL SECRETARIO.-

[Handwritten signature]

Nota:

*Esta decisión municipal es la que se suiza -
mente ha decidido a KOIPESOL SEMILLAS, S.A.
a favor de marcha y nueva instalación industrial
Funequi*



21 MAYO 2010

COMPULSADO CON SU ORIGINAL. DOY FÉ
P.D. de la Vicesecretaria Decreto 248/2009
Fdo. Clave 106-at
EL FUNCIONARIO

IV. ESTUDIO ECONÓMICO

ESTUDIO ECONÓMICO

El artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio establece el deber de que los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización incluyan un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se pondere en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Por su parte, el artículo 19.1.a), regla 3ª) de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que los instrumentos de planeamiento contendrán un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan.

Finalmente, los artículos 37 y 42 del RD 2159/1978 Reglamento de Planeamiento, demandan la inclusión de un Estudio Económico-Financiero del instrumento de planeamiento, que contenga la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización e implantación de servicios y la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar.

La valoración económica de la actuación, según estimaciones de costes reales de ejecución, es la siguiente:

Concepto	Presupuesto total €
Urbanización interior	
Obras urbanización (incluida gestión de residuos)	5.251.050
Soterramiento de líneas de alta tensión	300.000
Soterramiento de líneas de media tensión	70.000
Infraestructuras y Conexiones exteriores	
Infraestructura eléctrica necesaria	200.000
Gastos Generales y Beneficio Industrial	582.105
Planeamiento y dirección de obras	
Plan Parcial	58.676

Proyecto de Reparcelación y gastos registrales	57.332
Proyecto de Urbanización	168.033
Estudio Seguridad y Salud	17.200
Estudios arqueológicos	15.000
Coste inicial del suelo	700.140
Total Gastos	7.419.536
Ingresos por ventas	12.602.520

Teniendo en cuenta la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento a la Administración, la viabilidad de la actuación queda garantizada con un margen de 3.922.732 €.

Por otra parte, la incidencia de la actuación en las Haciendas Públicas es de carácter positivo, debido por una parte, a que no supone gastos para la Administración en tanto en cuanto, en principio, ésta no es propietaria de terrenos con derecho a aprovechamiento, por lo que no se encuentra obligada al pago de gastos de urbanización y por otra, a que la actuación supone un ingreso por la cesión del 10 % del aprovechamiento ya urbanizado y por tanto libre de cargas.

Finalmente, y de acuerdo con el artículo 15.5 del RD 2/2008 de 20 de junio, durante el proceso de ejecución de la actuación, la Administración competente en materia de ordenación y ejecución urbanística deberá realizar un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística que considere la sostenibilidad ambiental y económica de la misma, que deberá elevarse al órgano colegiado de gobierno que corresponda.

A estos efectos, desde el momento en que tenga lugar el comienzo de las obras de urbanización, por los responsables de la ejecución de la actuación se deberá facilitar a la Administración los datos relativos al proceso de ejecución y una valoración de la sostenibilidad económica de la misma con una periodicidad semestral, en la que asimismo deberán considerarse las previsiones que se contengan en la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización del Plan Parcial de Ordenación del sector así como la cuenta de liquidación provisional del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

V. ANÁLISIS DE MOVILIDAD DEL SECTOR.

-ANÁLISIS DE LA MOVILIDAD

El Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla en su apartado 7.6 y el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, en su artículo 29, demandan que los PGOU de los municipios del ámbito metropolitano incluyan la redacción de un Estudio de Movilidad.

Para el caso de las Modificaciones del Plan General, únicamente se demanda un análisis de movilidad cuando dichas modificaciones impliquen cambio de clase de suelo.

Sobre la base de estos preceptos, y teniendo en cuenta que se parte de la inexistencia de un Plan General de Ordenación Urbanística y, en consecuencia, del correspondiente Estudio de Movilidad -en el que se analizaría, para el conjunto municipal, la movilidad generada y atraída por el ámbito municipal para lo cual se tendría en cuenta la producida por los nuevos desarrollos urbanos determinados en el mismo, así como los nuevos elementos del sistema general de la red de infraestructuras de transporte necesarios para garantizar la conexión de dichos desarrollos-, resulta necesario establecer que la presente Modificación se incardina en un desarrollo urbano que ya estaba previsto en las Normas Subsidiarias originales desde el año de 1.983.

Por otra parte, si bien es cierto que la presente Modificación de las Normas Subsidiarias incluye un cambio de clasificación de suelo -de no urbanizable a urbanizable- lo es en una escasa superficie (2,3 hectáreas aproximadamente), por lo que su incidencia sobre la movilidad resulta de escasa magnitud, máxime cuando estos terrenos se van a destinar, en su mayor parte, a sistema general de Parques, Jardines y Espacios Libres, uso no lucrativo y no generador de actividad industrial, que supone un incremento de la movilidad mínimo a su vez en relación con el que podría generar su calificación como suelo industrial.

Al margen de lo anterior, en el caso de Carmona, y como refleja las conclusiones del "Análisis y caracterización del sistema de movilidad y accesibilidad en la ciudad de Carmona" incluido como Anexo IV Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico de Carmona, las

características más relevantes en la movilidad y accesibilidad de la ciudad son:

1ª.- La movilidad y accesibilidad de las personas y mercancías en las ciudades, con independencia de su tamaño, ha sufrido en los últimos tiempos una transformación importante, otorgándose un gran protagonismo a la movilidad motorizada, debido a la generalización del uso del automóvil privado.

2ª.- El uso del vehículo privado se vincula al sector masculino de la población.

3ª.- La mayoría de los desplazamientos que se realizan se encuentran vinculados a recorridos internos a la propia ciudad, y por tanto, cortos en longitud y de menor intensidad de tráfico en la zona central de la ciudad.

4ª.- La zona norte de la ciudad genera muchos viajes motorizados y a su vez es la que dispone de mejores condiciones físicas para la circulación rodada.

5ª.- La movilidad exterior parece ser escasa, si bien, en valor absoluto contribuye a incrementar los problemas de capacidad de las vías interiores.

6ª.- En lo relativo a aparcamientos, la ciudad en general se encuentra escasamente dotada si bien, las zonas de origen más reciente, entre las que se encuentra la zona norte, disponen de mayor número de estacionamientos.

7ª.- El tránsito de vehículos en días laborables se vincula en mayor medida a los vehículos comerciales e industriales.

8ª.- El uso del transporte público en Carmona es meramente residual y vinculados a sectores de población que no tienen acceso fácil al vehículo privado, aunque los usuarios se encuentran satisfechos con sus niveles de calidad.

Partiendo de la premisa de que la actuación lleva implícita una escasa incidencia en la movilidad de la ciudad, por la reducida dimensión de los terrenos que se reclasifican, y teniendo en cuenta el uso global del sector y su localización, caben realizar las siguientes consideraciones:

- El sistema de comunicaciones de la ciudad debe basarse en la sostenibilidad, la calidad ambiental y el mínimo consumo energético, por lo que la planificación de las condiciones de accesibilidad de los nuevos desarrollos debe dirigirse al diseño de un sistema de transporte basado en la conectividad con los medios de transporte públicos.
- El sector resultante de la presente Modificación se encuentra localizado entre dos carreteras definidas como elementos del sistema general de comunicaciones en el documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias. La existencia de estos elementos determinan, por un lado una buena comunicación tanto del sector con otras infraestructuras territoriales como la A4-E5 y por otra parte del mismo con el centro de la ciudad.
- El informe emitido desde el Servicio de Carreteras y Movilidad de la Diputación Provincial únicamente demanda para este sector que se tenga en cuenta la reserva de suelo necesaria para las conexiones del sector con las carreteras provinciales, así como la conexión de éste con el Polígono "El Pilero" a través de la carretera SE-4107. Es decir, no resulta del mismo la generación de una movilidad mayor que la que es necesaria para la conexión de este suelo a dos carreteras ya existentes, así como la conexión viaria con el Polígono Industrial "El Pilero", tal y como se analiza en el apartado D.2 de la Memoria de la Modificación de las Normas Subsidiarias.
- Por otra parte, la ejecución de los nudos de comunicación con el Polígono Industrial El Pilero- previsto en la presente Modificación- y con el Conjunto Histórico –previsto en la actuación denominada AD-7 "Vaguada Albollón" del PEPPHC- mejorará notablemente la accesibilidad transversal de ciudad, ya que supondrá una conexión directa de las zonas industriales entre sí y con el Conjunto Histórico así como de la zona residencial norte con este último.
- De acuerdo asimismo con el documento de "Análisis y caracterización del sistema de movilidad y accesibilidad en la ciudad de Carmona", Anexo IV del Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico de Carmona, resulta aconsejable y viable la conexión de las carreteras de Lora SE-4105 y de Guadajoz SE-4107 a efectos de completar la accesibilidad en el sector y las relaciones con el entorno.
- En lo relativo al transporte público y de acuerdo con el artículo 52.5 del POT AUS "Determinaciones sobre los usos productivos" y de acuerdo con algunas de las propuestas del documento de "Análisis y caracterización del sistema de movilidad y accesibilidad en la ciudad de Carmona" se deberá asegurar la disponibilidad del transporte público de viajeros en el ámbito, por lo que la línea de microbús existente en la ciudad deberá extender y ampliar su actual itinerario a la zona industrial norte: Polígono El Pilero y Sector Industrial Noreste (ámbito de la presente Modificación).
- La ordenación pormenorizada del ámbito deberá justificar y resolver los aspectos relacionados con la movilidad y accesibilidad de los recorridos internos del sector y sus relaciones con el resto de la ciudad, teniendo en cuenta tanto itinerarios de vehículos motorizados como peatonales así como la correcta disposición de aparcamientos públicos y recorridos y paradas del servicio de transporte público.