

30 MAR, 2012



Modificación nº 5 de las Normas Subsidiarias Municipales adaptadas parcialmente a  
la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.  
Asimilación Condiciones de Uso y Edificación del Suelo Residencial  
en Urbanización "La Cierva"

Marzo 2012

30 MAR. 2012



Carmona, a

LA VICESECRETARIA

## ÍNDICE

### **1. MEMORIA**

- I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ANTECEDENTES.
- II. ÁMBITO, OBJETO Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.
- III. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y SU JUSTIFICACIÓN.
  - III.A Las determinaciones urbanísticas constitutivas de la ordenación estructural.
    - III.A.1 La clasificación y categorización del suelo.
    - III.A.2 La reserva del 30 % de la edificabilidad para su destino a vivienda protegida.
    - III.A.3 La reserva del Sistema General de Parques, Jardines y Espacios Libres.
  - III.B Las determinaciones urbanísticas constitutivas de la ordenación pormenorizada.
    - III.B.1 La delimitación de la actuación de dotación, área homogénea, del área de reparto, la determinación del aprovechamiento medio y objetivo, la reserva de dotaciones y su sustitución económica.
    - III.B.2 La ordenación urbanística y la calificación urbanística del suelo.
- IV. LA GESTIÓN URBANÍSTICA.
- V. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.
- VI. CUMPLIMIENTO DE LA PREVISIÓN DE MEDIDAS COMPENSATORIAS POR EL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y DE LAS REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN Y RESERVA DE DOTACIONES.

Modificación nº 5 de las Normas Subsidiarias Municipales Adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía: asimilación condiciones de uso y edificación del suelo residencial en urbanización "La Cierva".

VII. JUSTIFICACIÓN DE LA INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

VIII. EL ESTUDIO ECONÓMICO.

IX. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓN.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Carmona.

30 MAR 2012



Carmona, a

LA VICESECRETARIA

**2. PLANIMETRÍA.**

**3. NORMAS URBANÍSTICAS.**

**4. ANEXOS.**

Modificación nº 5 de las Normas Subsidiarias Municipales Adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía: asimilación condiciones de uso y edificación del suelo residencial en urbanización "La Cierva".

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en Pleno en sesión de

30 MAR. 2012



Camorra, a

LA VICESECRETARIA

**MEMORIA**

30 MAR. 2012

## 1. MEMORIA

### I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ANTECEDENTES.



Carmona, a  
LA VICESECRETARIA

La urbanización La Cierva surge a partir de la ejecución de una serie de planes parciales, que datan de los años 60. El primero de éstos, de 1.967, contemplaba dos fases de ejecución que fueron efectivamente realizadas. El segundo, de 1.969, contemplaba otras dos fases adicionales- la 3ª y la 4ª- así como la previsión de una futura fase 5ª.

De este segundo Plan Parcial sólo se ejecutó la 3ª fase y se urbanizaron los terrenos objeto de esta modificación, si bien se encontraban fuera del ámbito del Plan Parcial y clasificados como suelo no urbanizable.

El 28 de diciembre de 1.999 y el 26 de junio de 2.000 se aprobó inicial y provisionalmente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias: Suelo Urbano en Urbanización La Cierva. Este documento conllevó la clasificación de estos terrenos como suelo urbano, puesto que las Normas Subsidiarias de 1.983 no reconocieron en la clasificación del suelo esta situación de hecho, dotando a la urbanización de suelo destinado a equipamientos y zonas verdes e incorporando una zona de uso residencial.

En el apartado 4.2. del documento de la Modificación aprobado inicial y provisionalmente, se contemplaba la posibilidad de realizar segregaciones en parcelas residenciales cuya superficie mínima sea 800 m<sup>2</sup> de suelo con frente mínimo de 20 m.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en sesión de 9 de mayo de 2.005, suspendió la aprobación definitiva del documento, entre otras razones, por la falta de justificación de la parcela mínima segregable de 2.500 m<sup>2</sup> –parcela mínima que deriva de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento para las urbanizaciones y parcelaciones y condiciones mínimas de urbanización aprobadas en 1.998- a 800 m<sup>2</sup>.

En atención a ello, el documento de la Modificación fue objeto de subsanación y aprobación definitiva mediante Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adoptada en sesión de 7 de julio de 2.006, quedando sujetas las condiciones de parcela mínima a las establecidas en la Modificación de las Normas subsidiarias de 1.998 (2.500 m<sup>2</sup>).

En fecha 28 de octubre de 2.008 se evacua consulta a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio sobre la viabilidad de alterar el parámetro de la parcela mínima segregable, reduciéndolo de 2.500 m<sup>2</sup> a 800 m<sup>2</sup>, recibíendose contestación del Servicio de Órganos Urbanísticos y Seguimiento Normativo de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio el día 23 de abril de 2.009.

Dicha contestación considera justificada la tramitación de una nueva Modificación Puntual de las NNS que permita que en estos terrenos rijan los parámetros establecidos en las

Modificación nº 5 de las Normas Subsidiarias Municipales Adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía: asimilación condiciones de uso y edificación del suelo residencial en urbanización "La Cierva".

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento/plano ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Carmona en sesión de 30 MAR. 2012

Ordenanzas del Plan Parcial aprobado, considerando que la aprobación definitiva de la misma, al afectar a la ordenación pormenorizada, según el artículo 31 de la LOUA, corresponde a los municipios con informe previo preceptivo de la Consejería competente en materia de urbanismo.

Con fecha 9 de marzo de 2.009 se aprueba por el Ayuntamiento Pleno, el documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Carmona, rectificado el 17 de julio de 2.009. Este documento de Adaptación Parcial contiene una serie de determinaciones de carácter estructural que no se alteran en la presente Modificación, tal y como se expresa en los apartados siguientes.

Finalmente, el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de 30 de julio de 2.010, acuerda la formulación del Proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales a efectos de modificar los parámetros que definen la parcela mínima y las condiciones de edificación de las mismas, equiparándolos a los que rigen en el resto de la urbanización y la definición de una actuación de dotación.

La idea básica sobre la que se centra la presente Modificación responde a la nueva regulación que se ofrece desde la recientemente promulgada Ley 2/2.012 de 30 de enero de modificación de la LOUA, en torno al concepto de las áreas de dotación que, previamente definidas en el artículo 14.1.b) del Real Decreto Legislativo 2/2.008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, se desarrolla con más detalle en el artículo 45.2.B).c) de aquélla, incluyendo asimismo importantes novedades en lo que respecta a las cesiones de suelo y su eventual sustitución económica. Así la referida Ley 2/2.012 establece en el artículo mencionado que un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del aprovechamiento objetivo requiere un incremento o mejora de las dotaciones y, en su caso, de los servicios y de la urbanización. Asimismo se contempla que dichas dotaciones podrán ser sustituidas por su equivalente en dinero cuando las mismas no tengan entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integrados en la red de dotaciones públicas, circunstancia que concurre en este caso según se justifica en este documento.

En cuanto a las determinaciones urbanísticas vigentes, las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Carmona establecen las siguientes en el ámbito objeto de la presente Modificación:

- Clasificación: Suelo Urbano
- Categorización: Consolidado
- Uso pormenorizado: Residencial vivienda unifamiliar aislada
- Parcela Mínima: 2.500 m<sup>2</sup>s

Estas determinaciones de partida sufren en esta Modificación una asimilación a las condiciones de uso y edificación vigentes en la urbanización "La Cierva" en la cual los terrenos que conforman su ámbito de aplicación se integran.

Al objeto de enmarcar la actuación de dotación que en esta Modificación se define ha de tenerse en cuenta que la misma si demanda un incremento de las dotaciones –que, como se

30 MAR. 2012



Carmona, a 30 de marzo de 2012

verá, resulta justificada su sustitución económica, pero no, en principio, de los servicios públicos y de urbanización existentes.

En este sentido, el abastecimiento de agua a la urbanización "La Cierva" se realiza desde un pozo situado en el término municipal de Mairena del Alcor, propiedad del Ayuntamiento de este municipio y que es usado para este fin por la comunidad de propietarios.

Por lo que se refiere al saneamiento de aguas, la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir autorizó el vertido de aguas residuales en fecha de 9 de agosto de 2.004 sobre la base de un proyecto de estación depuradora de aguas residuales que existe efectivamente en la urbanización.

En cuanto al suministro de energía eléctrica, la urbanización cuenta con infraestructura y suministro a través de empresa suministradora (Sevillana-Endesa) al contar la zona con red de baja tensión, según se expresa en informe emitido por esta empresa sobre capacidad de acceso a la red de los terrenos que conforman el ámbito de aplicación de esta Modificación.

Ninguno de estos servicios reclama en virtud del alcance y contenido de la actuación de dotación que en el presente Modificación una mejora o incremento, entendiéndose suficientes para extender su cobertura a los terrenos que son objeto de asimilación.

Ello justifica que, desde la perspectiva que se plantea en el documento, resulta innecesaria la petición de los informes de la administración hidrológica y las entidades gestoras de suministros. Así el artículo 15.3 del Real Decreto Legislativo 2/2.008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo demanda los informes de la Administración hidrológica (sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico) y de las administraciones competentes en materia de infraestructuras (sobre la capacidad de servicio de las mismas) cuando estemos ante actuaciones de urbanización y no, por tanto, cuando estamos ante actuaciones de dotación, en buena lógica por la razón de que éstas se refieren a ámbitos de suelo urbanizado.

Efectivamente, se entiende como suelo urbanizado, de acuerdo con el artículo 12.3 del TRLS como *"el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento."*

Dado el objeto que se contempla en la Modificación nº 5, mediante la cual se procede, de acuerdo con las habilitaciones legales ofrecidas por la Ley 2/2.012, a la sustitución económica de las cesiones de dotaciones y de aprovechamiento urbanístico, resultan innecesarias la ejecución de obras de urbanización para la materialización de esta Modificación dirigida a la asimilación de las condiciones de uso y edificación de unos terrenos de poca superficie (2.602,87 m<sup>2</sup>s) en la urbanización "La Cierva". Es por ello que por esta razón el suelo en el que se ubica la actuación de dotación no deja de encontrarse en la

Modificación nº 5 de las Normas Subsidiarias Municipales Adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía: asimilación condiciones de uso y edificación del suelo/plano residencial en urbanización "La Cierva" Ayuntamiento de Carmona

30 MAR. 2012

situación de suelo urbanizado, sin perjuicio de que la categorización legalmente precedente sea la de no consolidado por la urbanización.



LA VICESECRETARIA

## II. ÁMBITO, OBJETO Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

El ámbito de aplicación de la presente Modificación es la parcela catastral 6134302, de 2.602,87 m<sup>2</sup> de suelo y calificada con uso residencial unifamiliar aislada.

El objeto del presente documento afecta, esencialmente, a las siguientes determinaciones:

A.- Igualar los parámetros urbanísticos de la parcela de uso residencial objeto de la presente Modificación a las del resto de la urbanización, y en particular a las de la 3ª y 4ª fases.

B.- La definición de una actuación de dotación para el ámbito de la Modificación – como una de las actuaciones de transformación urbanística que provoca la categorización del suelo como urbano no consolidado por la urbanización-, y la sustitución por dinero de las dotaciones generadas por causa del incremento de aprovechamiento objetivo, que resulta superior al 10% del preexistente, así como de la cesión de suelo en el que se materializaría el aprovechamiento urbanístico que corresponde al municipio.

### A) NORMATIVA SOBRE CONDICIONES DE PARCELA, USO Y EDIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.

La presente Modificación, en el ámbito definido en el plano I.1 "Situación y emplazamiento" - parcela catastral 6134302-, pretende la alteración de las condiciones de parcela mínima, uso y edificación, reguladas en la Modificación Puntual del Suelo Urbano en Urbanización La Cierva, aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 7 de julio de 2.006, previendo a tal efecto una remisión a las condiciones recogidas en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento para las Urbanizaciones y Parcelaciones y Condiciones Mínimas de Urbanización, aprobada definitivamente el 1 de julio de 1.998, con objeto de igualar las condiciones establecidas en esta parcela con las del resto de la urbanización, contenidas en las ordenanzas del Plan Parcial de la urbanización "La Cierva" (1ª y 2ª fases) y su ampliación (3ª y 4ª fases).

Teniendo en cuenta que la zona objeto de la presente Modificación se ejecutó de forma simultánea a la 3ª y 4ª fase del Plan Parcial de extensión y proyecto de nueva urbanización de la finca La Cierva, aunque al margen del planeamiento, se asimilan las condiciones de parcela mínima, uso y edificación del ámbito de esta Modificación con las contenidas en el documento "Ampliación del Plan Parcial de Extensión y Proyecto de Nueva Urbanización de la finca La Cierva (3ª y 4ª fase)".

### B) DEFINICIÓN DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

30 MAR. 2012



Carmona, a

El Texto Refundido de la Ley de Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2.008, de 28 de junio) en su artículo 14.1.b) define las actuaciones de dotación –a su vez, incluidas en las actuaciones de transformación urbanística-, como aquellas que tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y que no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.

Por otra parte, el art. 45.2.B.c) de la LOUA, modificada por la Ley 2/2.012, de 30 de enero, establece que se estará ante un suelo urbano no consolidado cuando resulte necesaria una actuación de transformación urbanística por precisar un incremento o mejora de dotaciones, así como servicios públicos y de urbanización existentes por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o cambio de uso. Se presume que este aumento de edificabilidad, densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de dotaciones, y en su caso de los servicios públicos, cuando dicho incremento comporta un aumento del aprovechamiento objetivo superior al 10 % del preexistente.

En el presente caso, la asimilación de las condiciones de parcela, uso y edificación del ámbito de la presente Modificación con las del resto de la urbanización, conlleva:

- un incremento de aprovechamiento superior al diez por ciento del preexistente.
- la necesidad de incrementar las dotaciones públicas como medidas compensatorias, que resultan de una entidad insuficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del mismo, por lo que, de acuerdo con el art. 55.3.a) de la LOUA, se sustituyen por su equivalente en dinero.

Asimismo una actuación de este tipo implicaría, en principio, el cumplimiento de los deberes que correspondan descritos en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, cuyo cumplimiento convencional en el presente caso se materializa a través de sustituciones económicas previstas en la legislación urbanística andaluza:

- a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención. Esta entrega podrá ser sustituida por otras formas de cumplimiento del deber en los casos en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

La LOUA contempla, en su art. 55.3.a) contempla la posibilidad de sustituir esta cesión de manera motivada, total o parcialmente, por su equivalente en dinero cuando, en el seno de una modificación de planeamiento, los terrenos que fueren necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad que no tengan entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del mismo.

30 MAR. 2012

En este caso, la superficie necesaria destinada a dotaciones (tanto de dotaciones locales como de sistemas generales) para mantener la adecuada proporcionalidad a calidad (392,928 m<sup>2</sup>s) resulta superficialmente de escasa entidad en relación con las dotaciones existentes en el municipio, por lo que se cumplen los requisitos señalados en el artículo 55.3.a) para su sustitución económica.

- b) Entregar a la Administración competente y con destino a patrimonio público de suelo el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística. En las actuaciones de dotación, este porcentaje se entiende referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en los que quepa sustituir la entrega de suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto en el caso en que pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado primero del artículo 10, que no resulta de aplicación en este caso, al tratarse de una actuación de dotación.

El artículo 55.3.b) de la LOUA establece la obligación de cesión de la superficie de suelo necesaria para materializar el diez por ciento aplicado a la diferencia sobre el preexistente. Este porcentaje podrá ser incrementado o disminuido de manera motivada por el planeamiento, en función de las plusvalías, hasta el quince y cinco por ciento, respectivamente. En los supuestos en los que el planeamiento determine la sustitución de las cesiones de suelo por su valor en metálico, éste se calculará conforme a la normativa que sea de aplicación en el momento de la suscripción del convenio al que hace referencia el artículo 30.2.

### C) RESERVA Y LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS EQUIVALENTES AL 30% DEL INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PARA SU DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS REGÍMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

El artículo 10.1.b) del TRLS 2008 establece la obligación de reservar para su destino a viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30 % de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización.

La LOUA establece en el art. 10.1.A.b) la obligación de reservar en cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio.

30 MAR, 2012

En la medida en que la presente Modificación implica la definición de una actuación de dotación, ello no demanda la reserva de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial de dicha área.

LA VICESECRETARIA

### III. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y SU JUSTIFICACIÓN.

#### III.A. Las determinaciones urbanísticas constitutivas de la ordenación estructural.

##### III.A.1 La clasificación y categorización del suelo.

La clasificación y categorización del suelo sobre el que se actúa es la de suelo urbano no consolidado por concurrir las características previstas en el apartado c) del art. 45.2.B de la LOUA:

###### *Artículo 45. Suelo urbano*

*2. En esta clase de suelo, el Plan General de Ordenación Urbanística, o en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá las siguientes categorías:*

*B) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias:*

- c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.*

*Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente.*

Según resulta de la descripción que se ha hecho del objeto de la presente Modificación, se hace patente que ésta atribuye a los mismos un aprovechamiento considerablemente superior al existente: se cuadruplica la edificabilidad de los terrenos (pasa de 0,1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s a

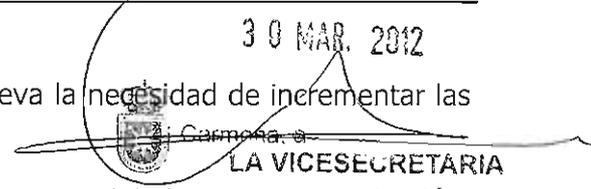
Modificación nº 5 de las Normas Subsidiarias Municipales Adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002

de Ordenación Urbanística de Andalucía: asimilación condiciones de uso residencial en urbanización "La Cierva".

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Carmona.

30 MAR. 2012

0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s) y se reduce la parcela mínima, lo que conlleva la necesidad de incrementar las dotaciones.



Esta circunstancia lleva a categorizar los terrenos como no consolidados por la urbanización, por lo dispuesto en el apartado c) del artículo 45.2.B de la LOUA.

### **III.A.2. La reserva del 30% de edificabilidad para su destino a vivienda protegida.**

La reserva de los terrenos equivalentes, al menos al 30 % de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección pública constituye una determinación de ordenación estructural, establecida en el artículo 10.1.A.b) de la LOUA para las áreas de reforma interior o sectores con uso residencial.

La presente Modificación define una actuación de dotación que no demanda la reforma o renovación integral de la urbanización, por lo que al no tratarse de un área de reforma interior ni de un sector, sino un área homogénea de las contempladas en el art. 45.2.B.c) de la LOUA, no resulta exigible la mencionada reserva de edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección pública.

### **III.A.3. La reserva del Sistema General de Parques, Jardines y Espacios Libres.**

La reserva de los terrenos destinados al sistema general de parques, jardines y espacios libres, constituye una determinación de ordenación estructural, regulada en el artículo 10.1.A.c.1) de la LOUA, que establece que se debe respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante o por cada 40 metros cuadrados de techo destinado a uso residencial.

Así mismo, el artículo 55.3.a) establece que las cesiones de suelo destinado a sistemas generales de espacios libres en el suelo urbano no consolidado previsto en el artículo 45.2.B.c) se calcularán conforme a la media dotacional resultante de la zona de suelo urbano en a que estén incluidos y los que resulten de mantener la proporcionalidad y suficiencia de los sistemas generales alcanzada en el municipio.

Por su parte, el artículo 4.3.2. del documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Carmona, establece el estándar de sistema general de parques, jardines y espacios libres en 5,08 m<sup>2</sup>s/hab.

Teniendo en cuenta todo lo expuesto y que la presente Modificación conlleva un incremento de la edificabilidad de 780.861 m<sup>2</sup>t, resulta una reserva de 99,169 m<sup>2</sup>s destinado a sistemas generales tomando como estándar 5,08 m<sup>2</sup>s por cada 40 m<sup>2</sup>t que se incrementa:

Modificación nº 5 de las Normas Subsidiarias Municipales Adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía: asimilación condiciones de uso y edificación de suelo residencial en urbanización "La Cierva". Ayuntamiento de Carmona. Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Carmona en sesión de

30 MAR. 2012

|                    | PLANEAMIENTO VIGENTE     | PLANEAMIENTO MODIFICADO   | INCREMENTO               |
|--------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Edificabilidad     | 260,287 m <sup>2</sup> t | 1041,148 m <sup>2</sup> t | 780,861 m <sup>2</sup> t |
| Sistemas generales | 0 m <sup>2</sup> s       | 99,169 m <sup>2</sup> s   | 99,169 m <sup>2</sup> s  |

Finalmente, el artículo 55.3.a) permite la sustitución de manera motivada, total o parcialmente, por su equivalente en dinero de estos terrenos cuando no tengan entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del mismo. El valor de la aportación, que se integrará en el depósito regulado en el artículo 139.2, se corresponderá con el aprovechamiento urbanístico referido a la zona de suelo urbano en que se integra la actuación en relación con la superficie dotacional a obtener.

Dicha valoración se realizará en el marco de un convenio que tendrá por objeto además, el establecimiento de un calendario de pago de dicha sustitución, que deberá ser posterior a la aprobación definitiva de la Modificación y será condición para la publicación del documento en el Boletín Oficial.

En este caso, la superficie resultante de reserva de terrenos para sistemas generales de espacios libres resulta claramente de escasa entidad (99,169 m<sup>2</sup>s) en relación con la superficie de este tipo de dotación existente en el resto del municipio. Por otra parte, la localización de la misma, en el seno de un núcleo urbano desconectado del núcleo principal de Carmona, no resulta propicia para quedar integrada en la red de sistemas generales del municipio, por lo que se considera suficientemente justificada la sustitución económica de esta reserva.

### III.B. LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS CONSTITUTIVAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

#### III.B.1 La delimitación de la actuación de dotación, área homogénea, del área de reparto, la determinación del aprovechamiento medio y objetivo, la reserva de dotaciones y su sustitución económica.

La delimitación del ámbito del **área homogénea** a la que se refiere el artículo 45.2.B).c) con identificación de las parcelas integradas en las mismas a las que el planeamiento les atribuya un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente y aquellas otras en las que se materialice el cumplimiento del deber de las personas titulares de esta categoría de suelo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 55.3, y la delimitación de las áreas de reparto que deban definirse y determinación de sus aprovechamiento medios, en suelo urbano no consolidado, constituye una determinación de la ordenación pormenorizada preceptiva de todo instrumento de planeamiento general, de conformidad con el artículo 10.2.A).b) de la LOUA.

Modificación nº 5 de las Normas Subsidiarias Municipales Adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía: asimilación condiciones de uso y edificación del suelo residencial en urbanización "La Cierva".

DILIGENCIA Para hacer constar ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de

30 MAR. 2012

Teniendo en cuenta el objeto de la presente Modificación, se delimita un área homogénea coincidente con el ámbito objeto de la misma, a la que se refieren las determinaciones urbanísticas contempladas en el presente documento (Plano 0.1. "Plano 2 NN.SS. AdP clasificación y categorización del suelo en urbanizaciones y parcelaciones rústicas")

En relación con las previsiones legales vigentes relativas a la delimitación del **área de reparto** y calculo de aprovechamiento medio, éstas se contienen en los artículos 58 y 60 de la LOUA. El artículo 58 de la LOUA, al tratar la delimitación de áreas de reparto en suelo urbano dispone lo siguiente en su apartado 1.b):

*Artículo 58. Áreas de reparto*

*1. El Plan General de Ordenación Urbanística y, en lo que proceda, el Plan de Ordenación Intermunicipal delimitarán:*

*b) Para la totalidad del suelo urbano no consolidado, una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.*

En este sentido debe considerarse igualmente la previsión del artículo 58.2. de tal norma, conforme al cual:

*"Por excepción a lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior, podrán excluirse de las áreas de reparto las parcelas sometidas a las actuaciones previstas en el artículo 45.2.B.c), constituyendo cada parcela el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento. En todo caso, cuando la obtención de los suelo dotacionales quede diferida conforme al artículo 55.3.a), estos suelos quedarán excluidos de las áreas de reparto."*

Estándose frente a un supuesto de categorización de los terrenos como no consolidados por concurrir las circunstancias del artículo 45.2.B.c) en la que además se sustituye la cesión de dotaciones por su equivalente en metálico, ha de concluirse que todos los terrenos objeto de esta Modificación no deben quedar comprendidos en área de reparto, dado además que en éstos no es necesario llevar a cabo la actividad de ejecución en el contexto de la unidad de ejecución.

En lo relativo al **aprovechamiento medio**, conforme a la previsión del artículo 60 de la LOUA, respecto del área de reparto, ha de calcularse su correspondiente aprovechamiento medio.

*Artículo 60. Determinación del aprovechamiento medio.*

*El Plan General de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, así como el Plan de Sectorización, determinarán, mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto que delimiten, realizando su cálculo en la forma siguiente:*

30 MAR. 2012



Carmona, a

LA VICESECRETARIA

*b) En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.*

En este sentido ha de concluirse que en tanto en cuanto no se delimita área de reparto, carece de sentido la determinación del correspondiente aprovechamiento medio.

En relación con el aprovechamiento objetivo, como se ha establecido con anterioridad, la presente Modificación tiene por objeto la asimilación de las condiciones de edificación de la parcela catastral 6134302 con las del resto de la urbanización, concretamente a las de la 3ª y 4ª fase del Plan Parcial "La Cierva". Ello conlleva un incremento de edificabilidad, consecuencia del incremento de ocupación de la parcela del 10% al 40%, lo que, a la vista de que no existe ningún otro uso dentro del ámbito, ni cambios de tipología, ni otros factores objeto de ponderación, da lugar a que el aprovechamiento objetivo del ámbito sea de 1041,148 uu.aa. De éstas, el incremento de aprovechamiento sobre el preexistente es de 780,861 uu.aa.

El artículo 55.3.b) establece que las cesiones de suelo procedentes se concretarán, entre otras, en la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo preciso para materializar el diez por ciento aplicado a la diferencia sobre el preexistente.

El incremento de aprovechamiento en este caso es de 780,861 uu.aa. lo que supone que el diez por ciento del mismo alcanza las 78,08 uu.aa.

El TRLS, en su artículo 16.1.b) remite a la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para poder determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

La LOUA, en su artículo 55.3.b) contempla la posibilidad de que el planeamiento determine la sustitución de dicha cesión por su valor en metálico y que éste se calcule conforme a la normativa que sea de aplicación, en el momento de la suscripción del convenio al que hace referencia el artículo 30.2 de la LOUA.

En este caso, teniendo en cuenta que no existe, por no resultar obligatoria, la reserva de edificabilidad destinada a vivienda protegida y la entidad de la cesión, que no alcanza ni siquiera a la superficie mínima de parcela, se considera justificada la sustitución de la misma por su valor en metálico por dos razones fundamentales, ligadas esencialmente a los destinos que han de darse a los bienes que integran el Patrimonio Municipal del Suelo, pues en éste se integran tales terrenos o la aportación económica que los sustituyan:

- A. Lo inapropiado de que unos terrenos – calificados con uso residencial libre y tipología unifamiliar aislada- que acabarían siendo de propiedad municipal se destinasen en

30 MARZO 2012

una urbanización a los fines que se establecen en el artículo 75.1º de la LOUA. En este sentido, ya se ha justificado que la tipología de viviendas en esta urbanización no es apta para la construcción de viviendas de protección oficial o sujetas a otros regímenes de protección pública, además de que la densidad presente en la misma está muy por debajo del umbral mínimo que se exige en la LOUA para considerar la exención de esta reserva.

Asimismo, su destino a usos declarados de interés público no se juzga muy oportuno en un núcleo de población alejado del centro de Carmona.

Por último, tampoco existe ninguna circunstancia en la urbanización "La Cierva" que demande la aplicación de unos terrenos a usos que resultasen convenientes para la ejecución del planeamiento, redundando en una mejor gestión del Patrimonio Municipal del Suelo.

- B. El mejor empleo que pudiera suponer unas aportaciones económicas destinadas a los fines del apartado 2 del artículo 75 de la LOUA. En efecto, ello permitiría la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes y la promoción de este tipo de viviendas en lugares más adecuados para ello, en lo que se refiere a densidad, tipología y ubicación en el centro urbano de Carmona donde se asienta la mayor parte de la población vecinal.

Del mismo modo, también podría aplicarse a la mejor gestión de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, en la medida en que éstos no se encuentran en las urbanizaciones, sino en su mayoría en el núcleo urbano de Carmona; o asimismo, a la ejecución o fomento de actuaciones en zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.

Finalmente, por lo que se refiere a la **reserva de dotaciones**, de acuerdo con el artículo 55.3.a) de la LOUA, las dotaciones necesarias para mantener la proporcionalidad con el incremento de aprovechamiento urbanístico se calcularán con la media dotacional resultante de la zona de suelo urbano en la que estén incluidos, en este caso la A-34. Dicha cesión sólo podrá ser sustituida de manera motivada, total o parcialmente, por su equivalente en dinero, cuando en el seno de una modificación de planeamiento los terrenos que fueren necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tengan entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del mismo. El valor de la aportación, que se integrará en el depósito regulado en el artículo 139.2, se corresponderá con el aprovechamiento urbanístico referido a la zona de suelo urbano en que se integra la actuación en relación con la superficie dotacional a obtener.

Dicha valoración se realizará en el marco de un convenio que tendrá por objeto además, el establecimiento de un calendario de pago de dicha sustitución.

La media dotacional de zona se encuentra regulada en el artículo 10.2.A.g) de la LOUA como la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona.

30 MAR. 2012



El ámbito de la presente Modificación, de una superficie muy reducida (2.602,87 m<sup>2</sup>) se encuentra incluido en la zona de suelo urbano contemplada en el documento de Adaptación Parcial como A-34 en la cual no se encuentra definida la determinación correspondiente a la media dotacional de zona por tratarse de una nueva determinación establecida por la Ley 2/2012 de 30 de enero de Modificación de la LOUA.

La superficie total de esta zona es de 984,95 has, si bien, dentro de esta zona, existen ámbitos de suelo urbano no consolidado, de una considerable entidad – 3.717.190.16 m<sup>2</sup>s-, que no cuentan con ordenación pormenorizada y por tanto no disponen de superficie destinada a dotaciones.

A los efectos de no provocar una disminución de la media dotacional por considerar la edificabilidad correspondiente a éstos ámbitos (sin ordenación pormenorizada) en el denominador de dicha relación y no las dotaciones en el numerador, se van a excluir los mismos del cálculo de dicha media dotacional.

De este modo se tiene:

$$MDZ = \frac{\text{Dot. A-34 (excluyendo ámbitos sin ord. pormenorizada)}}{\text{Edificabilidad global A-34 (excluyendo ámbitos sin ord. pormenorizada)}}$$

En el A-34, los ámbitos que cuentan con ordenación pormenorizada y los que carecen de la misma, son los siguientes:

| ÁMBITOS CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA | ÁMBITOS SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| La Cierva                            | ar-urb-13-las monjas                 |
| Torrepalma                           | ar-urb-18-los jinetes-2              |
| Pino Grande                          | ar-urb-07-Pino Grande 2              |
| Torrelaguna                          | ar-urb-08-el socorro                 |
| Entrearroyos                         | ar-urb-04a-la Celada 2               |
| Matallanes                           |                                      |
| El Corzo                             |                                      |
| Pradollano                           |                                      |

Modificación nº 5 de las Normas Subsidiarias Municipales Adaptadas parcialmente a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía: asimilación condiciones de uso y edificación del suelo residencial en urbanización "La Cierva".

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de

30 MAR. 2012

|                    |  |
|--------------------|--|
| Camposol           |  |
| La Celada El Pilar |  |
| Los Jinetes        |  |
| La Baronesa        |  |

Carmona, a  
LA VICESECRETARIA

De este modo, se tiene:

$$MDZ = 230.739,25/613.180,98 = 0,3762 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t}$$

Esta Modificación conlleva un incremento de la edificabilidad de 780.861 m<sup>2</sup>t, lo que implica una reserva de dotaciones locales de 293,759 m<sup>2</sup>s destinado a dotaciones locales tomando como estándar 0,3762 m<sup>2</sup>s/ m<sup>2</sup>t que se incrementa.

En cualquier caso, la superficie resultante de reserva de terrenos para dotaciones locales resulta, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 55.3.a) de la LOUA sobre la sustitución económica de las cesiones de dotaciones, de escasa entidad (293,759 m<sup>2</sup>s) en relación con la superficie de las existentes en el núcleo y en el resto del municipio. Por otra parte, debido a la configuración del ámbito, las dimensiones de la parcela dotacional resultante no resulta propicia para quedar integrada en la red de dotaciones, por lo que se considera suficientemente justificada la sustitución económica de dicha reserva.

### III.B.2 La ordenación urbanística y la calificación urbanística del suelo.

La presente Modificación incluye la ordenación pormenorizada de la actuación de dotación, de acuerdo con el artículo 10.2.B de la LOUA, a efectos de hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.

La ordenación planteada no conlleva el cambio de la calificación urbanística del suelo relativa a los terrenos del ámbito de la modificación, que es el de residencial unifamiliar aislada, si bien se modifican las condiciones de uso y edificación a efectos de igualarlas con las que tiene el resto de la urbanización, concretamente las contenidas en la Ampliación del Plan Parcial de Extensión y Proyecto de Nueva Urbanización de la Cierva.

La ordenación propuesta responde al objetivo de dar continuidad a la trama urbana consolidada en el entorno del ámbito objeto de ordenación, igualando las características del uso residencial a efectos de conseguir una ordenación del ámbito coherente internamente y con el entorno urbano inmediato.

Por otra parte, se produce un potencial incremento de viviendas en el ámbito que no da lugar a un cambio en el nivel de densidad, que en este caso es densidad baja (más de 5 y hasta 15 viv/ha) de la zona en la que se incluye los terrenos objeto de la Modificación.

Modificación nº 5 de las Normas Subsidiarias Municipales Adaptadas  
de Ordenación Urbanística de Andalucía: asimilación condiciones de uso y edificación del suelo  
residencial en urbanización "La Cierva".

DILIGENCIA Para hacer constar  
que el presente documento/plano  
ha sido aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento en sesión de

30 MAR. 2012



Carmona a

En relación con la edificabilidad global de zona, establecida en 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s por el documento de Adaptación Parcial, tampoco se ve alterado, dada la escasa magnitud del incremento de edificabilidad planteado (780,861 m<sup>2</sup>t) en relación con la superficie de la zona en la que se encuentra ubicado, concretamente la A-34 (984,95 has).

#### IV. LA GESTIÓN URBANÍSTICA.

En atención a la naturaleza y alcance al que queda reducida la ejecución de la actuación de dotación –debido fundamentalmente a la sustitución física de las cesiones de dotaciones y de aprovechamiento urbanístico por sus equivalentes económicos y la inexigibilidad de una reserva de edificabilidad para uso de vivienda protegida-, ésta no merece enmarcarse en el seno de una actuación sistemática, mediante la delimitación de una unidad de ejecución y el subsiguiente sistema de actuación.

Consecuentemente, la ejecución del planeamiento tendrá lugar de forma individualizada mediante la edificación de las parcelas resultantes por la asimilación de las condiciones de planeamiento, sin perjuicio de lo cual se establecen en las Normas Urbanísticas unas reglas concretas para garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística sobre el abono de las cantidades económicas mediante las cuales se sustituyen las cesiones de suelo dotacionales y de aprovechamiento urbanístico.

Asimismo, en lo relativo a los plazos de ejecución, se establecen –y así se refleja en la ficha urbanística, con carácter de máximos los siguientes, a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente Modificación:

- Edificación: 2 años.

#### V. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

De conformidad con el artículo 36.2 de la LOUA, en la innovación de la ordenación establecida en los instrumentos de planeamiento han de observarse determinadas reglas particulares de ordenación, entre las que figura la justificación de las mejoras que suponga la nueva ordenación para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la LOUA.

Como ya se ha expuesto en este documento, con fecha 28 de octubre de 2.008 se emitió consulta a la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda sobre la viabilidad de tramitación de la presente Modificación.

Se recibió contestación a dicha consulta emitida por el Servicio de Órganos Urbanísticos y Seguimiento Normativo de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Vivienda y

Modificación nº 5 de las Normas Subsidiarias Municipales Adaptadas parcialmente a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía: asimilación condiciones de uso y edificación del suelo residencial en urbanización "La Cierva".

DILIGENCIA Para hacer consta que el presente documento/planc no ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de

30 MAR. 2012



Ordenación del Territorio, de fecha de 17 de abril de 2.009, a la cual nos remitimos por contenerse en la misma la justificación de la tramitación de una nueva Modificación Puntual de las NNSS. En este sentido se expresa en tal contestación que:

*"Los terrenos (a los que se refiere la consulta, los que constituyen al ámbito territorial de esta Modificación) son colindantes con parcelas residenciales de la urbanización, cuyo Plan Parcial fue aprobado con fecha anterior a las Normas Subsidiarias vigentes.*

***Teniendo en cuenta que tras la Modificación Puntual aprobada con fecha de 07/07/2006, los terrenos objeto de la presente consulta han sido incorporados a la Urbanización "La Cierva", se considera justificada la tramitación de una nueva Modificación Puntual de las NN.SS. que permita que en estos terrenos rijan los parámetros establecidos en las Ordenanzas del Plan Parcial aprobado."***

Así pues, la justificación del objeto de la presente Modificación –generada por la Dirección General de Urbanismo– radica principalmente en la eliminación de la situación diferenciada que se produce en el ámbito de la urbanización La Cierva, al haberse establecido en una única parcela de la misma, unas condiciones de uso, ocupación, edificabilidad, etc. radicalmente diferentes de las del resto de la urbanización a través de la Modificación Puntual de las NN.SS. aprobada definitivamente por la CPOTU en sesión de fecha 07/07/2006.

En la medida en que la asimilación de las condiciones de ordenación del ámbito objeto de la presente Modificación conlleva un cambio de categoría de suelo urbano no consolidado a no consolidado motivado por un incremento de ocupación y por tanto edificabilidad en las parcelas y, a su vez, la reserva de terrenos destinados a dotaciones y sistemas generales de espacios libres –en definitiva, una actuación de dotación tal y como se definen por la legislación estatal y urbanística–, que se sustituyen por su valor en metálico, se afecta a la ordenación estructural, según el artículo 10.1.A).a) de la LOUA, por lo que la aprobación definitiva de la misma no corresponde al municipio como se argumenta en la mencionada contestación, sino a la Consejería competente en materia de urbanismo, de acuerdo con el artículo 31 de la LOUA.

## **VI. CUMPLIMIENTO DE LA PREVISIÓN DE MEDIDAS COMPENSATORIAS POR EL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y DE LAS REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN Y RESERVAS DE DOTACIONES.**

El documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Carmona establecía para la zona A-34 –en la cual se incluyen los terrenos que conforman el ámbito objeto de esta Modificación las siguientes determinaciones de ordenación estructural, una vez hecha la oportuna sustitución de la antigua determinación de densidad global por la

30 MAR, 2012



Carmona, a 30 de marzo de 2012.  
L. VILLORENA, SECRETARIA

nueva de nivel de densidad en el artículo 10.1.A.d) llevada a cabo por la Ley 2/2012 de 30 de enero de Modificación de la LOUA:

- Uso global de zona: Residencial
- Edificabilidad global de zona: 0,1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Nivel de Densidad bajo: 5-15 viv/ha

Por otra parte y en la medida en la nueva ordenación implica un incremento del aprovechamiento urbanístico de estos concretos terrenos, el artículo 36.2, regla a), 2ª de la LOUA impone la contemplación de medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

El incremento de edificabilidad y de aprovechamiento que se produce en el presente ámbito es de 780,861 m<sup>2</sup>t y 780,861 uu.aa., como se justifica en la siguiente tabla:

|   | PLANEAMIENTO VIGENTE     | PLANEAMIENTO MODIFICADO   | INCREMENTO               |
|---|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Edificabilidad total vivienda unifamiliar aislada | 260,287 m <sup>2</sup> t | 1041,148 m <sup>2</sup> t | 780,861 m <sup>2</sup> t |
| Aprovechamiento total                             | 260,287 uu.aa.           | 1041,148 uu.aa.           | 780,861 uu.aa.           |

Teniendo en cuenta que nos encontramos ante una actuación de dotación en la que se define un área homogénea de suelo urbano no consolidado, "los suelos necesarios para mantener la proporcionalidad y la calidad se calcularán conforme a la media dotacional resultante de la zona de suelo urbano en la que estén incluidos y los que resulten de mantener la proporcionalidad y suficiencia de los sistemas generales alcanzados en el municipio", de acuerdo con el art. 55.3.a) de la LOUA.

Como se ha indicado en el apartado III.B.1, el ámbito de la Modificación a estos efectos se encuentra dentro de la zona A-34.

A estos efectos, en el planeamiento vigente establece las siguientes determinaciones:

|                          | PLANEAMIENTO VIGENTE                      |
|--------------------------|---|
| Media Dotacional de Zona | 0,3762 m <sup>2</sup> s/ m <sup>2</sup> t |
| Sistemas Generales       | 5,08 m <sup>2</sup> s/hab                 |

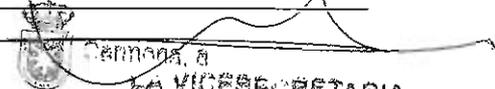
Partiendo de dicha proporción y teniendo en cuenta el incremento de edificabilidad que conlleva la Modificación, las medidas compensatorias se entienden garantizadas con la siguiente reserva de terrenos destinadas a dotaciones:

$$780,861 \text{ m}^2\text{t.} \times 0,3762 \text{ m}^2\text{s/ m}^2\text{t.} = 293,759 \text{ m}^2\text{s}$$

En lo relativo a la reserva de sistemas generales de parques, jardines y espacios libres, la Modificación conlleva un incremento de 780,861 m<sup>2</sup>t, lo que implica a los efectos de mantener la proporción relativa a esta dotación –establecida en el Documento de Adaptación

Modificación nº 5 de las Normas Subsidiarias Municipales Adaptadas parcialmente a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía: asimilación condiciones de uso y edificación del suelo residencial en urbanización "La Cierva".

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento en Pleno en sesión de 30 MAR, 2012

  
LA VICESECRETARIA

Parcial de las Normas Subsidiarias en 5,08 m<sup>2</sup>/s/hab- y de acuerdo con el artículo 10.I.A.C.1), el cálculo se realiza por cada 40 metros cuadrados de techo de incremento destinado a uso residencial, alcanzándose un total de 99,169 m<sup>2</sup>s .

Por todo lo expuesto, el cumplimiento del artículo 36.2, regla a), 2ª de la LOUA se considera garantizado con la reserva de un total de 392,928 m<sup>2</sup>s.

Como ya se ha indicado y justificado con anterioridad, ambas reservas se sustituirán por su equivalente en metálico mediante la suscripción del correspondiente convenio en el que se valorará tanto ésta cesión como el aprovechamiento correspondiente al diez por ciento de cesión del aprovechamiento objetivo.

## VII. JUSTIFICACIÓN DE LA INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN LA 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), especifica, 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.

30 MAR. 2012



Carmona, a

LA VICESECRETARIA

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.
- d) Nivel de protección del territorio y medidas relativas a la prevención de riesgos.

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.

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, ya que no supone un incremento de clasificación de suelo urbanizable y tampoco incide en un cambio en el nivel de densidad de la zona en la que se encuentra incluida.

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

El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) aprobado mediante Decreto de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de 9 de junio de 2009 y publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 132, de 9 de julio

30 MAR. 2012

de 2.009 contempla las siguientes determinaciones de observación en innovaciones de planeamiento con uso residencial:

- Movilidad y transporte en el planeamiento urbanístico (art. 29)
- Objetivos generales de las determinaciones generales sobre los usos urbanos. Suelos urbanizables de uso residencial (art. 48.3)
- Determinaciones para la ordenación de los nuevos crecimientos (art. 49)
- Determinaciones sobre el uso residencial (art. 50)
- Infraestructuras de abastecimiento de agua (art. 91.1)
- Infraestructuras de depuración de aguas residuales (art. 92.3, .4 y .5)
- Energía y modelo de ciudad (art. 104)

En atención al objeto y alcance de la presente Modificación de las Normas Subsidiarias, estas determinaciones del POT AUS no pueden entenderse de aplicación a la misma, ya que éstas carecen de sentido al referirlas a la presente innovación, que como ya se ha expuesto con anterioridad, no conlleva un incremento de superficie clasificada como suelo urbanizable y tampoco incide en un cambio en el nivel de densidad de la zona en la que se encuentra incluida.

## VIII. EL ESTUDIO ECONÓMICO.

De conformidad con lo previsto en el 15.4 del TRLS no resulta necesario en nuestro caso la inclusión de un informe o memoria de sostenibilidad económica ni la realización de un informe de seguimiento de la actividad de ejecución, en la medida en que dicho documento es exigible en el marco de las actuaciones de urbanización, pero no en las de dotación.

Por otra parte, el artículo 19.1.a), regla 3ª) de la LOUA obliga a que los instrumentos de planeamiento contengan un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan.

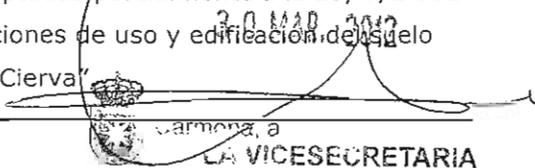
Finalmente, los artículos 37 y 42 del Real Decreto 2159/1978 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, demandan la inclusión de un Estudio Económico-Financiero del instrumento de planeamiento, que contenga la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización e implantación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

Dado que, por todo lo expuesto, la función de este Estudio es la de justificar la viabilidad económica de la actuación y establecer las medidas de planificación económica de la misma, se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:

- Consideración del carácter (público o privado) de los distintos agentes inversores que participan en la ejecución.
- Costos de ejecución de obras de urbanización.
- Costos de indemnizaciones.

Modificación nº 5 de las Normas Subsidiarias Municipales Adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía: asimilación condiciones de uso y edificación del suelo residencial en urbanización "La Cierva"

que el presente documento/plano ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Carmona en sesión de 30 MAR 2012



LA VICESECRETARIA

Dado que en el presente documento se contempla una actuación de dotación, de ejecución asistemática en la que se prevé la sustitución económica de las dotaciones- objeto de valoración en un convenio urbanístico- y en la que en principio no se prevén obras de urbanización, el estudio económico no tiene repercusión en la actuación ya que no resulta necesaria la cuantificación de gastos objeto de equidistribución o que pongan en crisis la viabilidad de la actuación.

## **IX. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓN.**

El documento de la Modificación se compone, en atención al alcance de las determinaciones contempladas en el mismo, además de la presente Memoria, de la documentación planimétrica imprescindible, de las Ordenanzas Urbanísticas correspondientes y de una serie de Anexos.

La relación detallada de la documentación es la siguiente:

### **1.- Memoria**

#### **2.- Planimetría:**

##### Planimetría de Información:

Plano I.1. Situación y emplazamiento.

Plano I.2. Planeamiento vigente: Plano nº 2 NN.SS. Adaptación Parcial. Clasificación y categorización del suelo en urbanizaciones y parcelaciones rústicas.

Plano I.3. Planeamiento vigente: Plano nº 7b NN.SS. Adaptación Parcial. Usos, densidades y edificabilidades globales de zona.

Plano I.4. Planeamiento vigente. Ordenación pormenorizada.

##### Planimetría de Ordenación.

Plano O.1. Plano nº 2 NN.SS. Adaptación Parcial. Clasificación y categorización del suelo en urbanizaciones y parcelaciones rústicas.

Plano O.2. Plano nº 7b NN.SS. Adaptación Parcial. Usos, densidades y edificabilidades globales de zona.

Plano O.3. Ordenación Pormenorizada

### **3.- Normas Urbanísticas**

Modificación nº 5 de las Normas Subsidiarias Municipales Adaptadas a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía: asimilación condiciones de uso y edificación del suelo residencial en urbanización "La Cierva".

DILIGENCIA Para hacer constar parcialmente el Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Carmona.

30 MAR. 2012

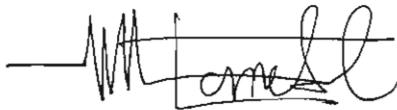
 Carmona a  
LA VICESECRETARIA

#### 4.- Anexos:

- I. Ficha urbanística.
- II. Contestación del Servicio de Órganos urbanísticos y Seguimiento Normativo de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio a consulta municipal, de fecha de 17 de abril de 2.009.

En Carmona, a 20 de marzo de 2.012

Los Técnicos Redactores



María Dolores Torres Carrasco.  
Arquitecto.



Miguel Santana de la Oliva.  
Licenciado en Derecho.

Modificación nº 5 de las Normas Subsidiarias Municipales Adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía: asimilación condiciones de uso y edificación del suelo residencial en urbanización "La Cierva"

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Carmona

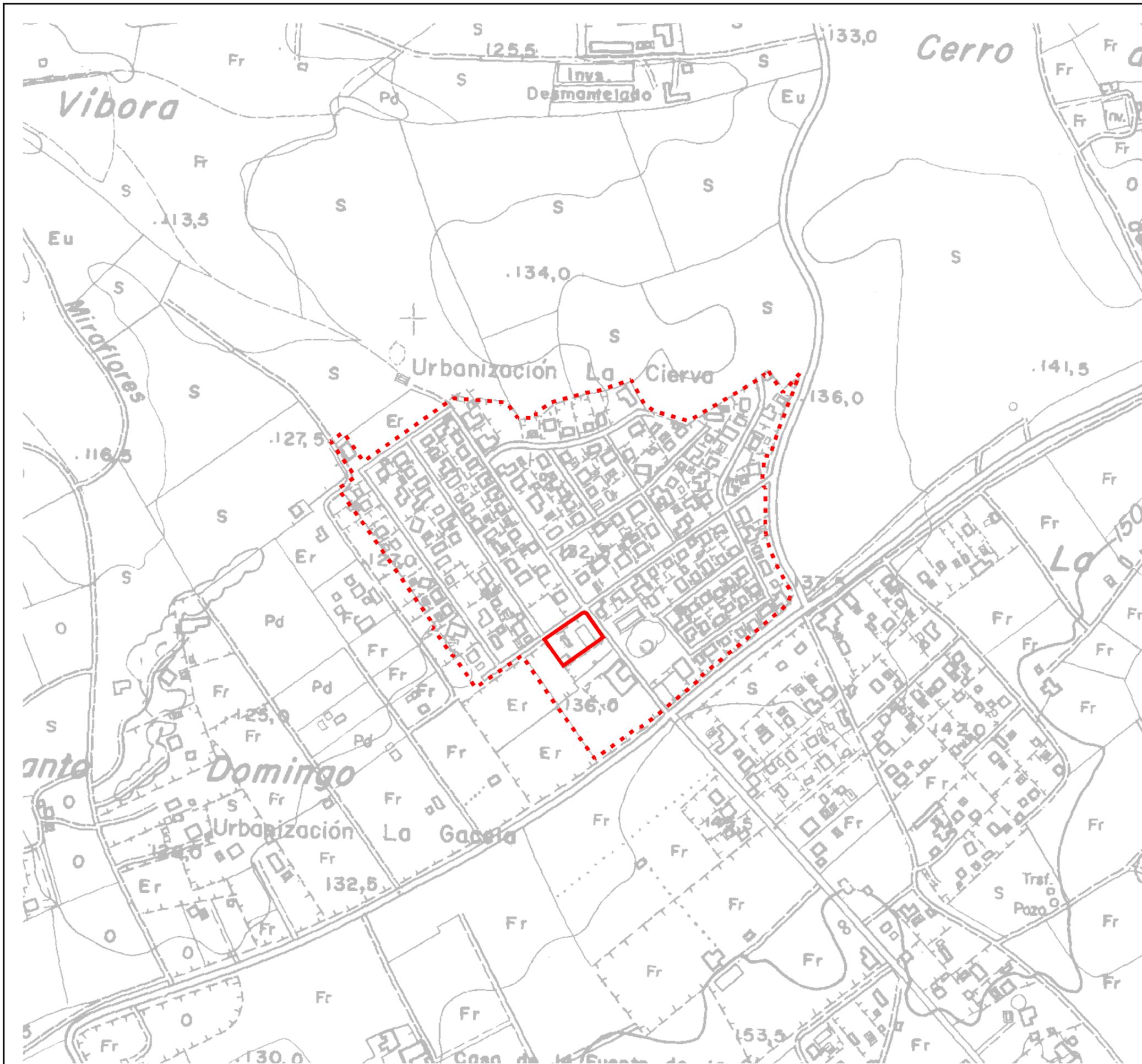
30 MAR 2012



Carmona, a

LA VICESECRETARIA

**PLANIMETRÍA**

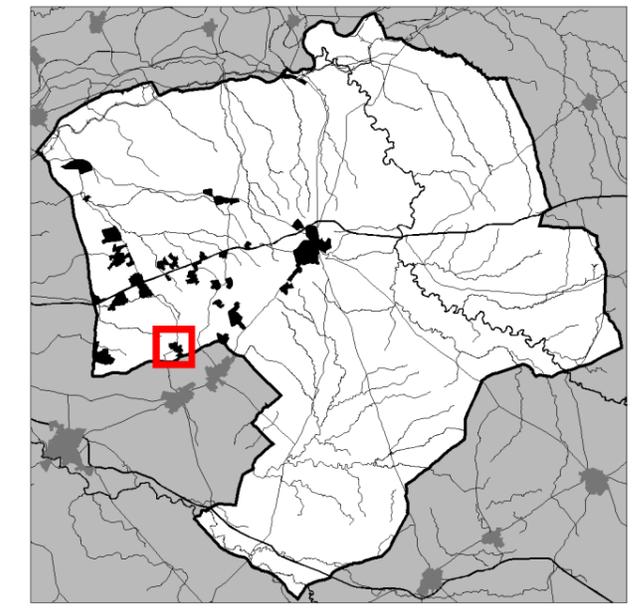


↑

---

 ámbito objeto de la modificación (AD-01-La Cierva)

 núcleo urbano urbanización "la cierva"



**modificación nº5  
 NN.SS adaptadas a LOUA  
 asimilación condiciones  
 de uso y edificación  
 del suelo residencial  
 en urbanización "la cierva"**

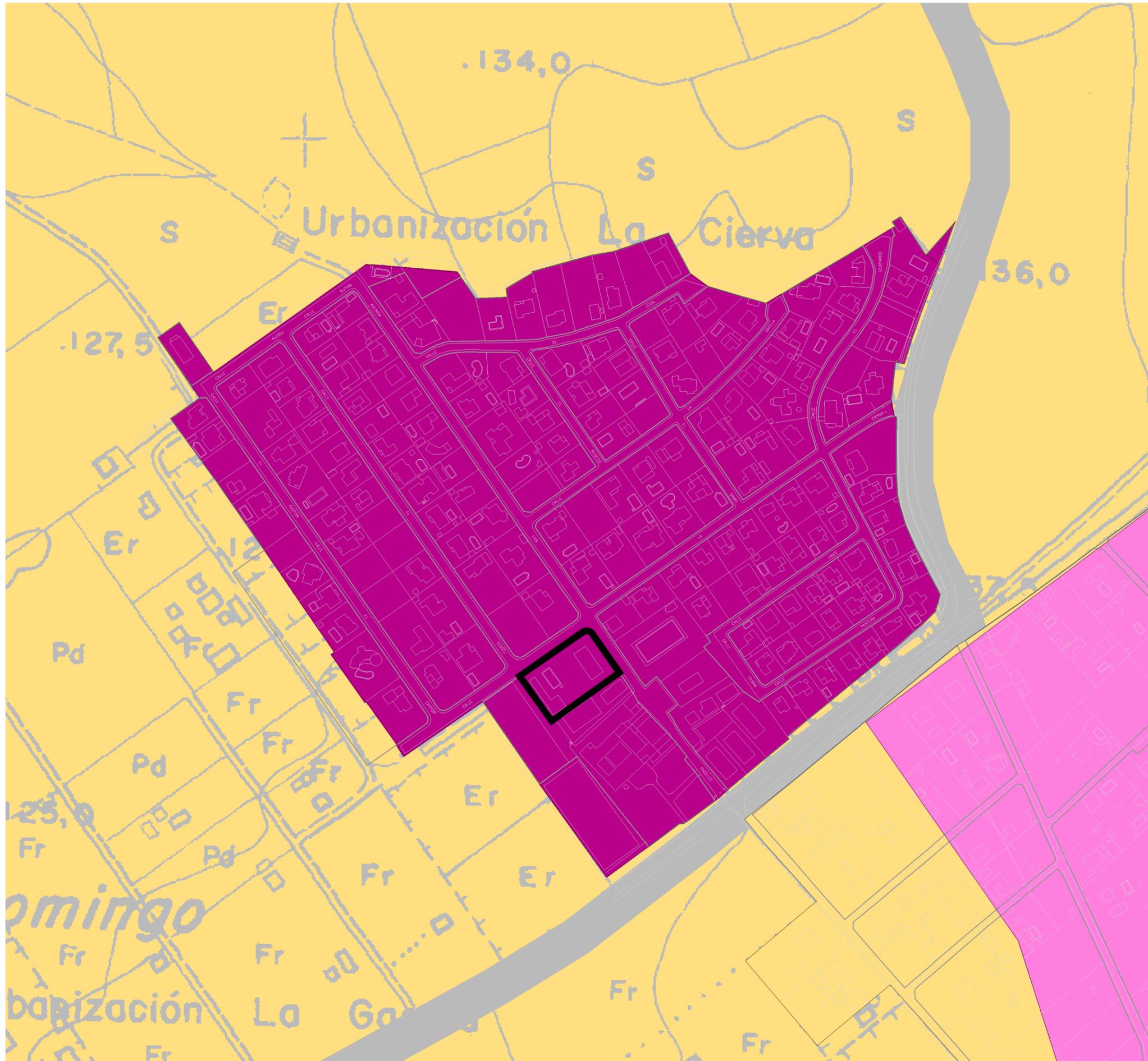
plano de información  
 situación y emplazamiento

1/5.000    MARZO-2012    1.1  
 escala                    fecha                    plano nº

técnico: María Dolores Torres Carrasco

**NN.SS. de carmona**

oficina de planeamiento y gestión  
 ayuntamiento de carmona



1

---

 ámbito objeto de la modificación (AD-01-La Cierva)

---

 carreteras

---

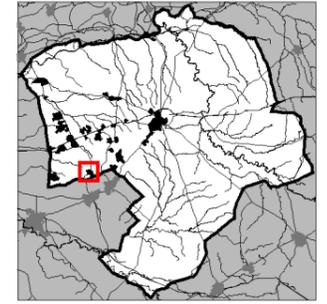
 suelo urbano consolidado

---

 suelo no urbanizable de carácter natural o rural

---

 suelo urbano no consolidado



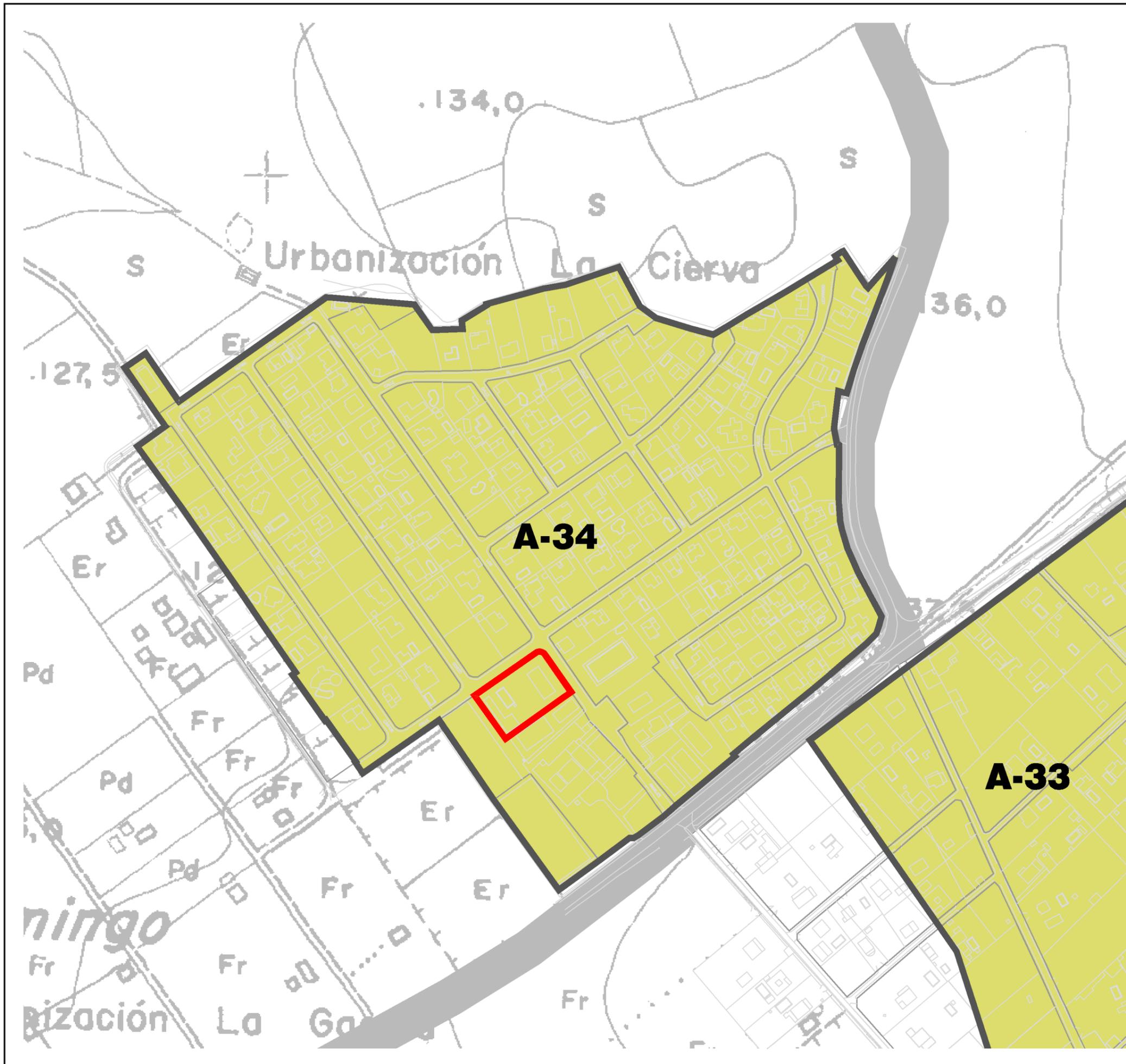
**modificación nº5  
NN.SS adaptadas a LOUA  
asimilación condiciones  
de uso y edificación  
del suelo residencial  
en urbanización "la cierva"**

plano de información  
**PLANO 2 NN.SS AdP**  
 clasificación y  
 categorización del suelo  
 en urbanizaciones y  
 parcelaciones rústicas

**1/3.000** **Marzo-2012** **I.2**  
 escala fecha plano nº

técnico: María Dolores Torres Carrasco

**NN.SS. de carmona**  
 oficina de planeamiento y gestión  
 **ayuntamiento de carmona**





---

 ámbito objeto de la modificación (AD-01-La Cierva)

---

 carreteras

---

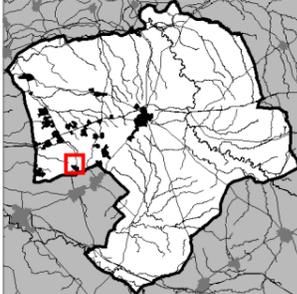
 uso global de zona: residencial

---

**A-01** identificador de zona

| sector | uso global  | nivel de densidad (viv/Ha) | edificabilidad global                |
|--------|-------------|----------------------------|--------------------------------------|
| A-33   | residencial | $N \leq 5$                 | 0.10m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s |
| A-34   | residencial | $5 < N \leq 15$            | 0.10m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s |

---



---

**modificación nº5  
NN.SS adaptadas a LOUA  
asimilación condiciones  
de uso y edificación  
del suelo residencial  
en urbanización "la cierva"**

---

plano de información  
**PLANO 7b NN.SS AdP**  
usos, densidad y  
edificabilidades globales  
de zona

---

1/3.000  
escala

MARZO-2012  
fecha

1.3  
plano nº

---

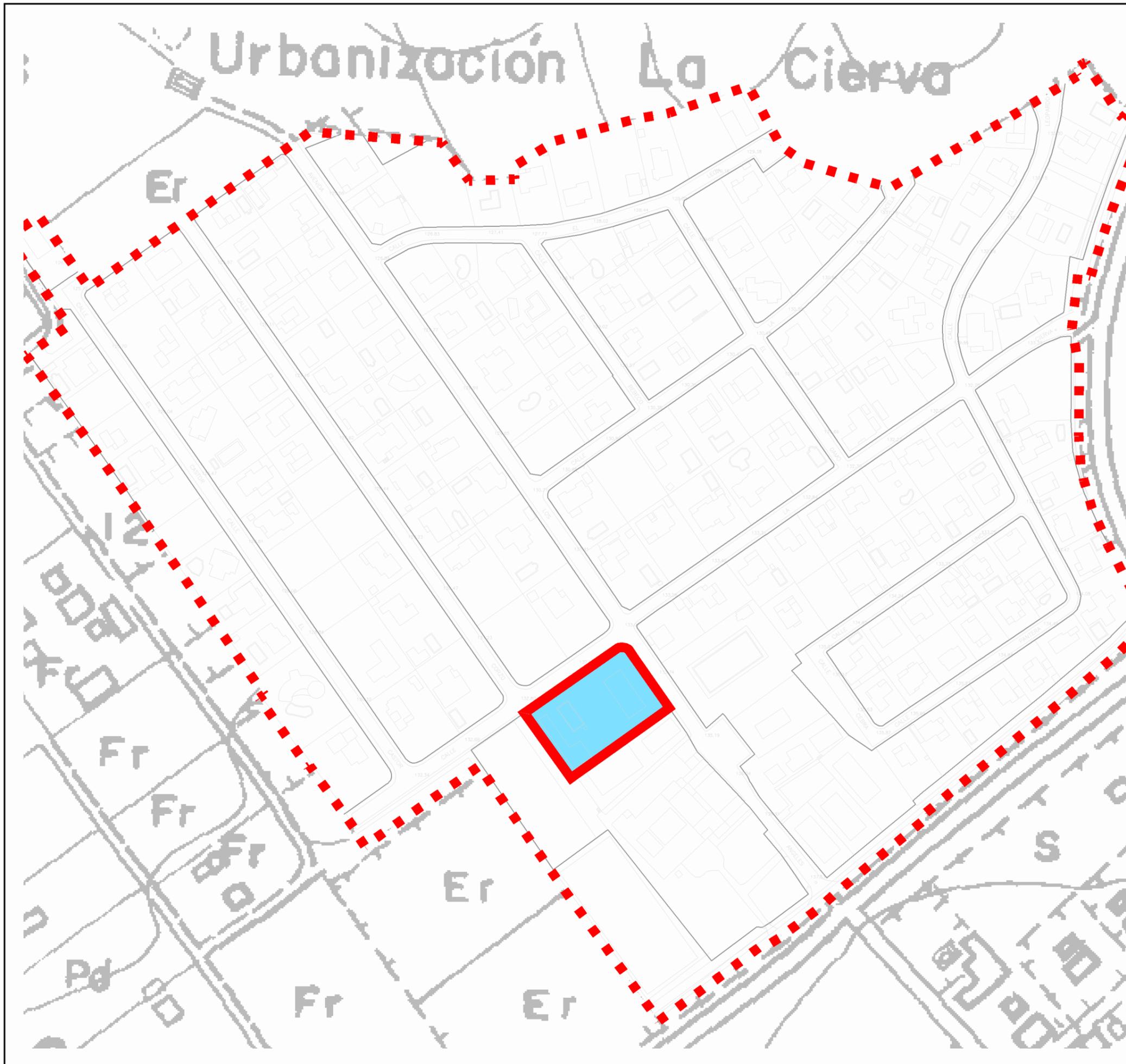
técnico: María Dolores Torres Carrasco

---

**NN.SS. de carmona**

---

oficina de planeamiento y gestión  
 ayuntamiento de carmona

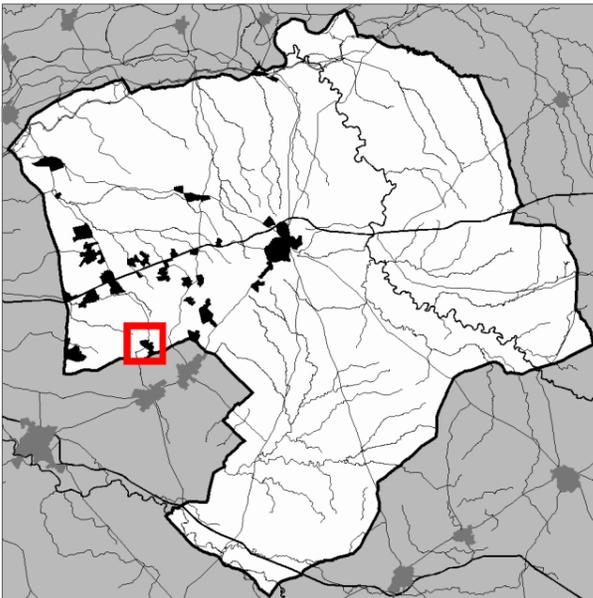




---

-  ámbito objeto de la modificación (AD-01-La Cierva)
-  núcleo urbano urbanización "la cierva"
-  residencial unifamiliar aislada

---




---

**modificación nº5**  
**NN.SS adaptadas a LOUA**  
**asimilación condiciones**  
**de uso y edificación**  
**del suelo residencial**  
**en urbanización "la cierva"**

---

plano de información  
ordenación pormenorizada

---

|         |            |          |
|---------|------------|----------|
| 1/2.000 | MARZO-2012 | 1.4      |
| escala  | fecha      | plano nº |

---

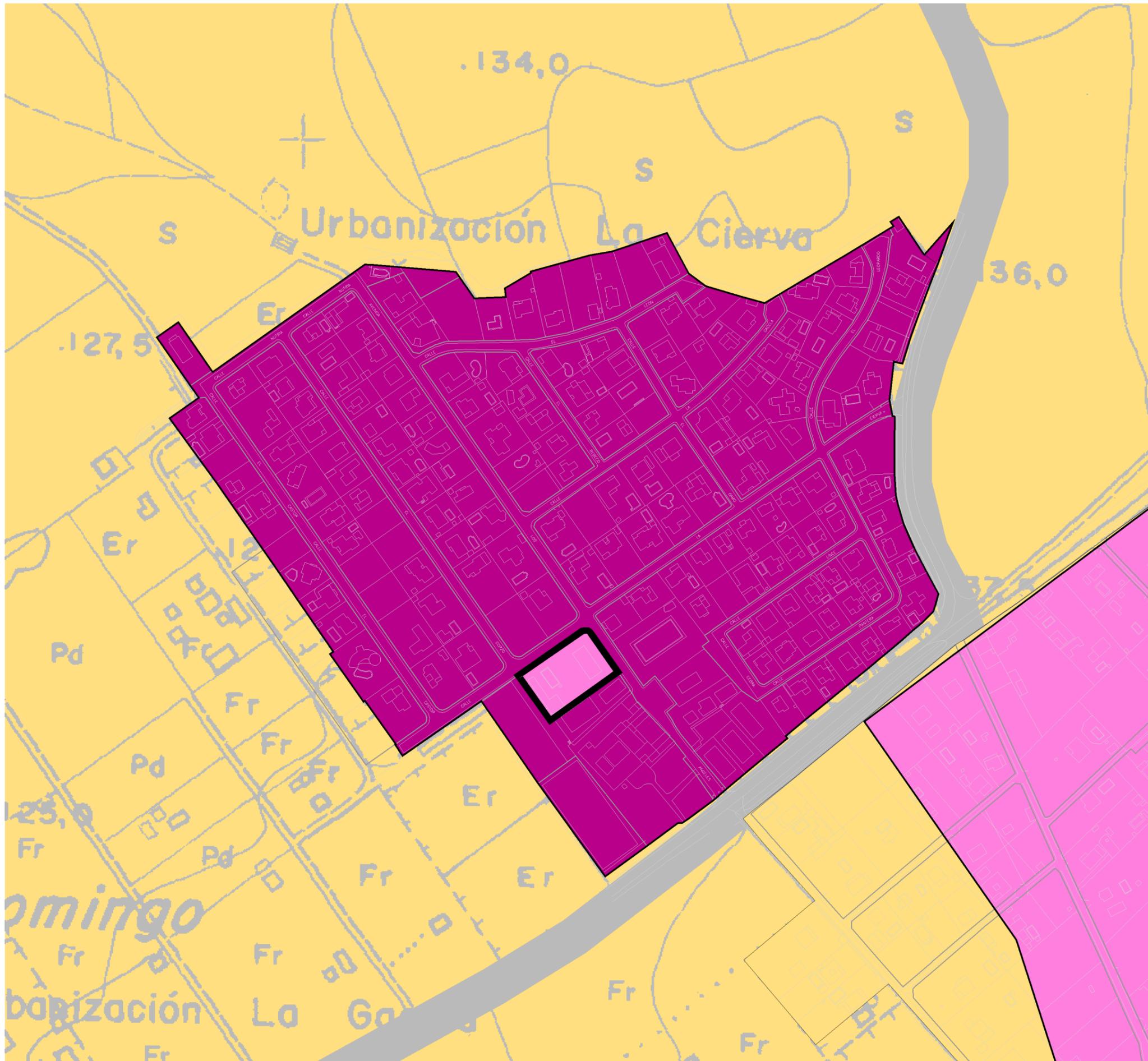
técnico: María Dolores Torres Carrasco

---

**NN.SS. de carmona**

---

oficina de planeamiento y gestión  
 ayuntamiento de carmona



- ámbito objeto de la modificación (AD-01-La Cierva)

---

- carreteras

---

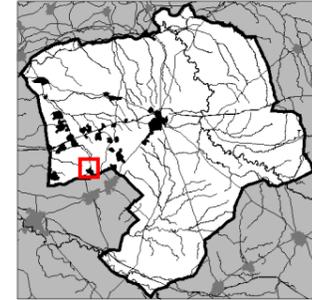
- suelo urbano consolidado

---

- suelo no urbanizable de carácter natural o rural

---

- suelo urbano no consolidado (Area homogénea)



**modificación nº5  
 NN.SS adaptadas a LOUA  
 asimilación condiciones  
 de uso y edificación  
 del suelo residencial  
 en urbanización "la cierva"**

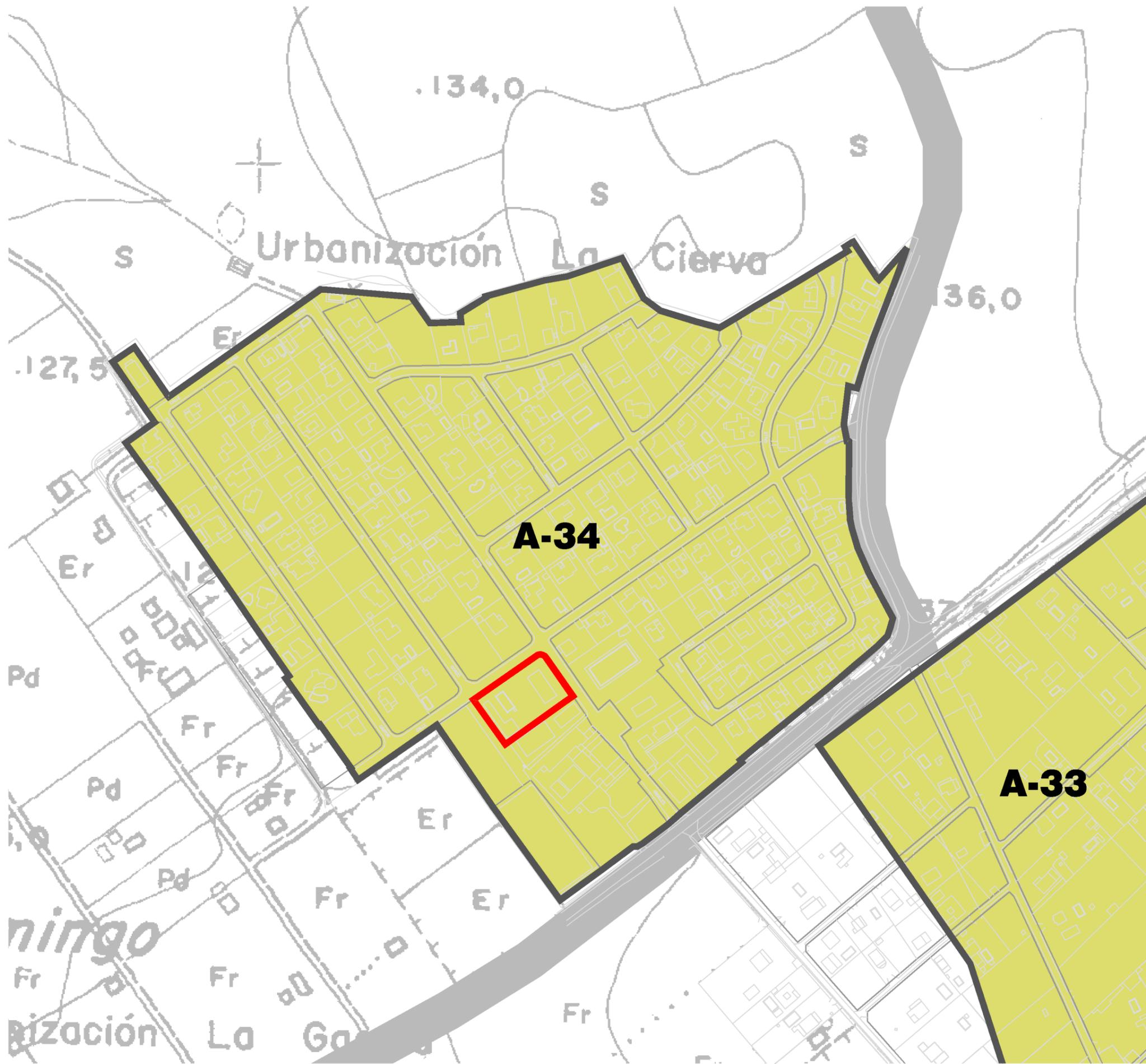
plano de ordenación  
**PLANO 2 NN.SS AdP**  
 clasificación y  
 categorización del suelo  
 en urbanizaciones y  
 parcelaciones rústicas

1/3.000    MARZO-2012    0.1  
escala                      fecha                      plano nº

técnico: María Dolores Torres Carrasco

**NN.SS. de carmona**

oficina de planeamiento y gestión  
**ayuntamiento de carmona**



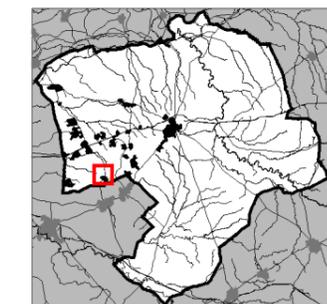
 ámbito objeto de la modificación (AD-01-LA CIERVA)

 carreteras

 uso global de zona: residencial

**A-01** identificador de zona

| sector | uso global  | nivel de densidad (viv/Ha) | edificabilidad global                |
|--------|-------------|----------------------------|--------------------------------------|
| A-33   | residencial | $N \leq 5$                 | 0.10m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s |
| A-34   | residencial | $5 < N \leq 15$            | 0.10m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s |



**modificación nº5  
NN.SS adaptadas a LOUA  
asimilación condiciones  
de uso y edificación  
del suelo residencial  
en urbanización "la cierva"**

plano de ordenación  
PLANO 7b NN.SS AdP  
usos, nivel de densidad.  
edificabilidades globales  
de zona

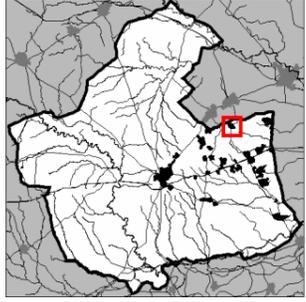
1/3.000 escala    MARZO-2012 fecha    0.2 plano nº

técnico: María Dolores Torres Carrasco

**NN.SS. de carmona**  
oficina de planeamiento y gestión  
 ayuntamiento de carmona



**modificación nº5  
NN.SS adaptadas a LOUA  
asimilación condiciones  
de uso y edificación  
del suelo residencial  
en urbanización "la Cierva"**



zona común

espacio libre

social

uso residencial unifamiliar aislada  
condiciones edificación Pp La Cierva 3ª y 4ª fase

usos pormenorizados

ámbito objeto de la modificación (AD-01-La Cierva)



Modificación nº 5 de las Normas Subsidiarias Municipales Adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía: asimilación condiciones de uso y edificación del suelo residencial en urbanización "La Cierva".

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en el Pleno de

30 MAR. 2012



Carmona

LA VICESECRETARIA

**NORMAS URBANÍSTICAS**

Modificación nº 5 de las Normas Subsidiarias Municipales Adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía: asimilación condiciones de uso y edificación del suelo residencial en urbanización "La Cierva".

DILIGENCIA Para hacer constar que el uso y edificación del suelo residencial en urbanización "La Cierva" ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Carmona.

30 MAR. 2012

## **NORMAS URBANÍSTICAS**



Carmona, a  
LA VICESECRETARIA

### **CAPÍTULO 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.- Objeto y ámbito territorial.**

1. Constituye el objeto de la Modificación nº 5 de las Normas Subsidiarias adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, la definición de una actuación de dotación, en los términos definidos por los artículos 14.1.b) 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 45.2.B).c) de la Ley 7/2.002– así como el establecimiento de todas las determinaciones urbanísticas asociadas a su planificación y ejecución.

2. El ámbito territorial de la actuación de dotación se circunscribe a la parcela 144 de la urbanización "La Cierva" (ref. catastral 6134302), según queda delimitado en la planimetría correspondiente (plano nº I.1) y en la ficha urbanística correspondiente.

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

1. La Modificación nº 5 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.
- 2.- Documentación gráfica:

Modificación nº 5 de las Normas Subsidiarias Municipales Adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002

de Ordenación Urbanística de Andalucía: asimilación condiciones de uso y edificación del suelo residencial en urbanización "La Cierva".

Declaración de que el presente documento/plano ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en Pleno en sesión de 30 MAR. 2012

30 MAR. 2012



Sevilla, a  
LA VICESECRETARIA

### Planimetría de información:

- I.1. Situación y emplazamiento.
- I.2. Planeamiento vigente: Plano nº 2 NN.SS. Adaptación Parcial. Clasificación y categorización del suelo en urbanizaciones y parcelaciones rústicas.
- I.3. Planeamiento vigente: Plano nº 7b NN.SS. Adaptación Parcial. Usos, densidades y edificabilidades globales de zona.
- I.4. Planeamiento vigente. Ordenación pormenorizada.

### Planimetría de Ordenación.

- O.1. Plano nº 2 NN.SS. Adaptación Parcial. Clasificación y categorización del suelo en urbanizaciones y parcelaciones rústicas.
- O.2. Plano nº 7b NN.SS. Adaptación Parcial. Usos, nivel de densidad y edificabilidades globales de zona.
- O.3. Ordenación Pormenorizada

#### 4.- Anexos:

- Ficha urbanística.
- Contestación del Servicio de Órganos Urbanísticos y Seguimiento Normativo de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio a consulta municipal, de fecha de 17 de abril de 2.009.

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 5 de las Normas Subsidiarias adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

30 MAR. 2012

- 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 compeadece mejor con la documentación planimétrica.
- d) De aparecer disparidades en documentación planimétrica elaborada a distinta escala, se dará prevalencia 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 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.

## **CAPÍTULO II.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

### **Artículo 4.- Clasificación y categorización.**

La Modificación nº 5 de las Normas Subsidiarias Municipales adaptadas parcialmente a la Ley 7/2002 clasifica y categoriza los terrenos incluidos en su ámbito territorial, como suelo urbano no consolidado por la urbanización, al precisar de una actuación de transformación urbanística de dotación, por ser necesario un incremento de las dotaciones por causa del incremento de aprovechamiento objetivo superior al 10 % del preexistente que se deriva de

Modificación nº 5 de las Normas Subsidiarias Municipales Adaptadas parcialmente a la Ley 7/2002, que constar que el presente documento/plano de Ordenación Urbanística de Andalucía: asimilación condiciones de uso y edificación del suelo residencial en urbanización "La Cierva".

DILIGENCIA Nº 2012/002  
que el presente documento/plano  
de uso y edificación del suelo  
Ayuntamiento de Camorón

30 MAR. 2012

una asimilación de las condiciones de uso y edificación residencial en la parcela 144 de la urbanización "La Cierva", integrada en un área homogénea a estos efectos.

### **Artículo 5.- Sustitución económica del incremento de dotaciones de Sistemas Generales.**

La cesión de suelo en la que se materializa el incremento de las dotaciones de sistemas generales para el mantenimiento de la adecuada proporcionalidad y calidad exigible por causa de la actuación de dotación AD-01-La Cierva (99,169 m<sup>2</sup>s), queda sustituida por su equivalente en dinero, al no tener dichos terrenos entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integrados en la red de dotaciones de sistemas generales.

## **CAPÍTULO III.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y DETALLADA.**

### **Artículo 6.- Delimitación de la actuación de dotación y área homogénea.**

Se delimita una actuación de dotación –denominada AD-01-La Cierva- y área homogénea la cual abarca la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito territorial definido en el artículo 2.2.

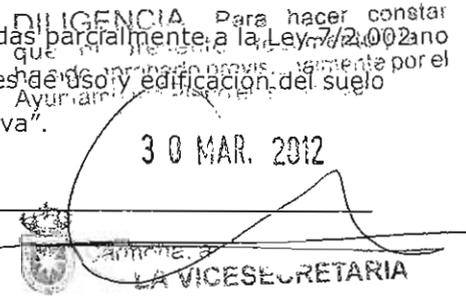
### **Artículo 7.- Determinación del incremento de aprovechamiento objetivo sobre el preexistente y su sustitución económica.**

1. El incremento del aprovechamiento objetivo sobre el preexistente en la actuación de dotación AD-01-La Cierva y el 10 % de éste se cuantifican en 780,861 uu.aa (m<sup>2</sup>t) y 78,086 uu.aa. (m<sup>2</sup>t) respectivamente.
2. La cesión de la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para la materialización del 10 % establecido en el párrafo anterior, queda sustituida por su equivalente en dinero.

### **Artículo 8.- Sustitución económica del incremento de dotaciones locales.**

La cesión de suelo en la que se materializa el incremento de las dotaciones locales para el mantenimiento de la adecuada proporcionalidad y calidad exigible por causa de la actuación de dotación AD-01-La Cierva (293,759 m<sup>2</sup>s), queda sustituida por su equivalente en dinero, al no tener dichos terrenos entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integrados en la red de dotaciones locales.

Modificación nº 5 de las Normas Subsidiarias Municipales Adaptadas parcialmente a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía: asimilación condiciones de uso y edificación del suelo residencial en urbanización "La Cierva".



#### **Artículo 9.- Calificación urbanística.**

Los terrenos incluidos en el ámbito territorial de la Modificación quedan calificados urbanísticamente con el uso lucrativo reflejado en el plano "O.3. Ordenación pormenorizada".

#### **Artículo 10.- Condiciones edificatorias de los terrenos de uso residencial.**

Los parámetros de edificación aplicables a los terrenos incluidos en el ámbito de la actuación de dotación AD-01-La Cierva calificados con el uso residencial unifamiliar aislada serán los establecidos en el documento de Ampliación al Plan Parcial de extensión y proyecto de nueva urbanización de la finca "La Cierva" (3ª y 4ª fase), aprobado definitivamente en fecha de 22 de diciembre de 1.969, y con carácter subsidiario, los previstos en las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento –aprobadas definitivamente en fecha de 17 de noviembre de 1.983-, así como en la Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales para las urbanizaciones y parcelaciones, condiciones mínimas de urbanización –aprobada definitivamente en fecha de 1 de julio de 1.998.

### **CAPÍTULO IV.- DETERMINACIONES SOBRE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.**

#### **Artículo 11.- Previsiones de programación y ejecución de la actuación de dotación.**

Las previsiones de ejecución de la actuación de dotación, que comprenden los plazos de terminación de edificación de las viviendas, se contienen en la ficha urbanística anexa al documento de la Modificación.

#### **Artículo 12.- Sistemas generales y dotaciones locales. Gestión de las cantidades económicas sustitutivas de las cesiones de suelo derivadas de la actuación de dotación.**

1. La gestión de las cantidades económicas por la que se sustituyen las cesiones de suelo contempladas en los artículos 5 y 8 de las presentes Normas Urbanísticas, se ajustarán a las siguientes reglas:

- a) Su cálculo se corresponderá con el valor del aprovechamiento urbanístico referido a la zona de suelo urbano en que se integra la actuación de dotación en relación con la superficie dotacional a obtener.
- b) Dicho cálculo se realizará el momento de la suscripción del correspondiente convenio urbanístico de los regulados en el artículo 30.2 de la Ley 7/2002.
- c) El depósito de la cantidad así calculada tendrá lugar con ocasión de la aprobación definitiva de la Modificación nº 5 de las Normas Subsidiarias municipales adaptadas

Modificación nº 5 de las Normas Subsidiarias Municipales Adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía: asimilación condiciones de uso y edificación del suelo residencial en urbanización "La Cierva".

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Sarmóna a

30 MAR. 2012



Sarmóna a

LA VICESecretaria

parcialmente a la Ley 7/2.002, quedando condicionada su publicación en el documento del Boletín Oficial que corresponda a la efectiva entrega de dicha cantidad.

- d) Dicha cantidad se ingresará en una cuenta municipal separada y afecta exclusivamente a la obtención de dotaciones en los términos regulados en el artículo 139.2 de dicha Ley.

2. La gestión de la cantidad económica por la que se sustituye la cesión de suelo contemplada en el artículo 7 de las presentes Normas Urbanísticas, se ajustará a las siguientes reglas:

- a) El cálculo de dicha cantidad será tasada en aplicación de las reglas legales pertinentes.
- b) Dicho cálculo se realizará en el momento de la suscripción del correspondiente convenio urbanístico de los regulados en el artículo 30.2 de la Ley 7/2.002, el cual será objeto de actualización en el momento de la solicitud de la correspondiente licencia de obras.
- c) El depósito de la cantidad así calculada tendrá lugar con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obras, de acuerdo con el artículo 64 de la Ley 7/2.002.
- d) Dicha cantidad se ingresará en el Patrimonio Municipal del Suelo, afecta a los fines establecidos en el artículo 75.2 de dicha Ley.

## **DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.**

Quedan derogados 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.

Modificación nº 5 de las Normas Subsidiarias Municipales Adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía: asimilación condiciones de uso y edificación del suelo residencial en urbanización "La Cierva".

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de

30 MAR. 2012



Carmona a

LA VICESECRETARIA

**ANEXOS**

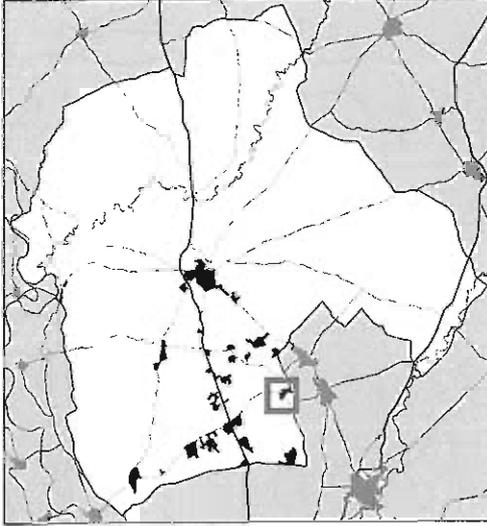
| Ordenación Estructural                    |                 |   |                                      |
|---|-----------------|---|--------------------------------------|
| Identificación, Localización y Uso Global |                 |   |                                      |
| Actuación de Dotación                     | AD-01-LA CIERVA | Clasificación y categorización                                  | Suelo Urbano No Consolidado          |
| Uso global de zona                        | residencial     | Sistemas Generales (sustituidos por su equivalente en metálico) | 99.169 m <sup>2</sup> suelo          |
| Nivel de densidad de zona A-34            | 5-n 5/15 vivha  | Edificabilidad global de zona                                   | 0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s |

| Ordenación Pormenorizada Prescriptiva     |                             |                          |   |                                 |                                   |
|---|-----------------------------|--------------------------|---|---------------------------------|-----------------------------------|
| Área Homogénea y Aprovechamiento Objetivo |                             |                          |   |                                 |                                   |
| Área Homogénea                            |                             | Media Dotacional de Zona |   | Aprovechamiento                 |                                   |
| Denominación                              | Superficie m <sup>2</sup> s | Denominación             | Superficie m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> t | Incremento Aprovechamiento uusa | Cesión Aprovechamiento (10%) uusa |
| AD-01-LA CIERVA                           | 2602,87                     | A-34                     | 0,3762                                      | 1041,148                        | 78,0861                           |

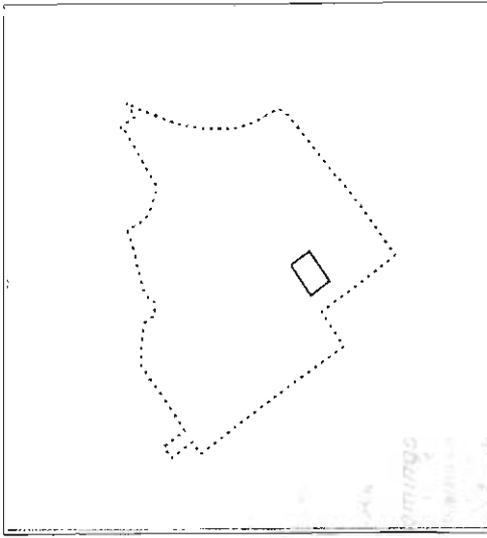
| Ordenación Pormenorizada Potestativa |                             |                                |                 |                                  |                          |
|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------|----------------------------------|--------------------------|
| Usos pormenorizados y edificabilidad |                             |                                |                 |                                  |                          |
| Usos lucrativos                      |                             |                                |                 |                                  |                          |
| Usos pormenorizados                  | Superficie m <sup>2</sup> s | Coefficiente de edificabilidad | Edificabilidad  | Coefficientes de uso y tipología | Aprovechamiento objetivo |
| Residencial unifamiliar aislada      | 2602,87                     | 0,4                            | 1041,148        | 1                                | 1041,148                 |
| <b>Total</b>                         | <b>2602,87</b>              |                                | <b>1041,148</b> |                                  | <b>1041,148</b>          |

| Usos no lucrativos  |                               |
|---|-------------------------------|
| Dotaciones locales (sustituidas por su equivalente en metálico) | Superficie (m <sup>2</sup> s) |
|   | 283,759                       |

| Ejecución del Planeamiento |        |
|----------------------------|--------|
| Plazos edificación         | Plazos |
|                            | 2 años |



SITUACION



EMPLAZAMIENTO



FOTO AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

# JUNTA DE ANDALUCÍA

|                            |  |
|----------------------------|--|
| S<br>A<br>L<br>I<br>D<br>A | JUNTA DE ANDALUCÍA<br>CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO |
|                            | 21 ABR. 2009   |
|                            | Registro General: 6093 4<br>Dirección General de Urbanismo               |

Fecha: 17 de abril de 2009 Sevilla

## CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Dirección General de Urbanismo

Ref.: Consulta N° 0/09  
OUSN/CFG

Asunto: Consulta relativa a la tramitación de una  
Modificación Puntual de NN.SS. en relación con  
la Urbanización "La Cierva".

Alcalde Presidente  
Ayuntamiento de Carmona

C/ El Salvador, 2  
41410 CARMONA (SEVILLA)

|                                   |
|-----------------------------------|
| EXCMO. AYUNTAMIENTO<br>DE CARMONA |
| 23 ABR. 2009                      |
| REGISTRO GENERAL DE<br>ENTRADA    |
| N.º 5659                          |

DILIGENCIA Para hacer constar  
que el presente documento/plano  
ha sido autenticado provisionalmente por el  
Ayuntamiento de Carmona.

30 MAR. 2012

Con fecha 23 de enero de 2009 y número de registro 833 tiene entrada en el Registro General de esta  
Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio escrito de la Delegación Provincial de Sevilla remitiendo  
consulta del Ayuntamiento de Carmona relativa a la TRAMITACIÓN DE UNA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE  
NN.SS. EN RELACIÓN CON LA URBANIZACIÓN "LA CIERVA".

Se adjunta contestación a la consulta efectuada por ese Ayuntamiento.

LA SUBDIRECTORA DE URBANISMO



Fdo: M<sup>a</sup> Dolores Castro López.

### CONSULTA FORMULADA POR EL AYUNTAMIENTO DE CARMONA, RELATIVA A LA TRAMITACIÓN DE UNA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN RELACIÓN CON LA URBANIZACIÓN LA CIERVA.

31 MAR 2009  
LA VICESECRETARIA

**Nº. CONSULTA** 0/09  
**CONSULTANTE** Excmo. Ayuntamiento de Carmona (Sevilla).  
**NORMATIVA** Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

**CUESTIÓN** El ámbito de la consulta son unos terrenos con uso residencial en la Urbanización "La Cierva", clasificados como urbanos por una Modificación Puntual de las NN.SS. aprobada definitivamente por CPOTU en sesión de fecha 07/07/2006, en la que se establece un parámetro de parcela mínima de 2.500 m2.

La consulta plantea la posibilidad de tramitar una nueva Modificación Puntual de las NN.SS. para reducir la parcela mínima de 2.500 m2 a 800 m2.

**CONTESTACIÓN** La Modificación Puntual de las NN.SS. aprobada definitivamente por CPOTU en sesión de fecha 07/07/2006, tiene como principal objeto dotar a la Urbanización "La Cierva" de suelos dotacionales (equipamientos y zonas verdes) e incorporando una parcela de uso residencial, ubicada en continuidad con la urbanización, siendo éstos últimos terrenos objeto de la presente consulta.

Los terrenos son colindantes con parcelas residenciales de la urbanización, cuyo Plan Parcial fue aprobado con fecha anterior a las Normas Subsidiarias vigentes.

Teniendo en cuenta que tras la Modificación Puntual aprobada con fecha de 07/07/2006, los terrenos objeto de la presente consulta han sido incorporados a la Urbanización "La Cierva", se considera justificada la tramitación de una nueva Modificación Puntual de las NN.SS. que permita que en estos terrenos rijan los parámetros establecidos en las Ordenanzas del Plan Parcial aprobado.

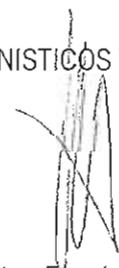
La aprobación definitiva de esta modificación, al afectar a la ordenación pormenorizada, según artículo 31 de la LOUA corresponde a los municipios con informe previo preceptivo de esta Consejería.

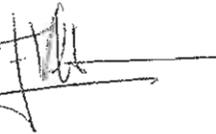
En Sevilla, a 17 de abril de 2009

SERVICIO DE ORGANOS URBANISTICOS Y SEGUIMIENTO NORMATIVO.



  
Máximo Gómez del Castillo Reguera  
Técnico Asesor

  
Catalina Fernández Gómez  
Arquitecta

  
Fernando Villanueva Lazo  
Jefe de Servicio

