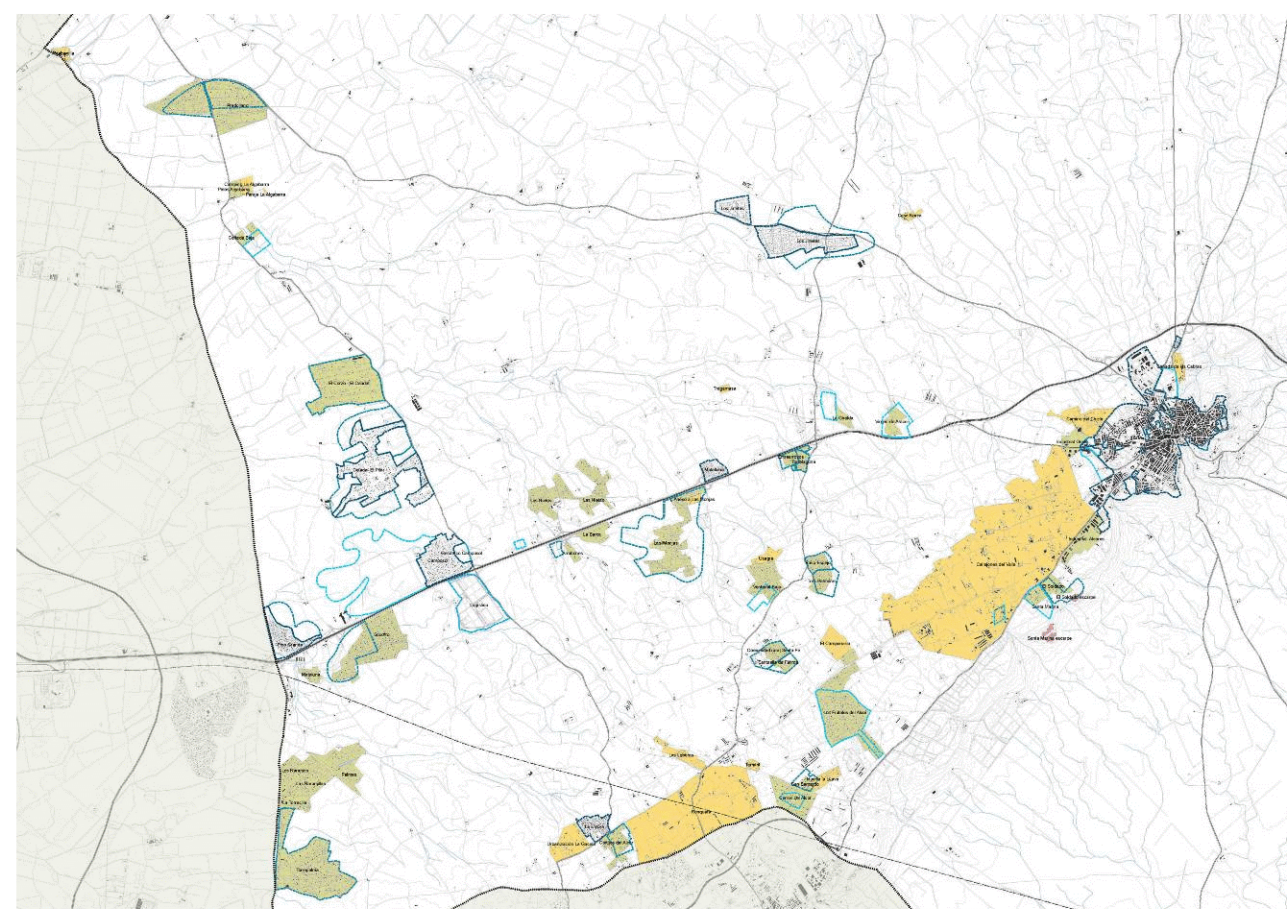




EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARMONA _ **ÁREA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE**

**AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA DELIMITACIÓN DE
ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CARMONA**

Marzo 2013



MEMORIA

1. OBJETO Y ÁMBITO DEL AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS	2
1.1. Objeto del Avance de Planeamientos para Delimitación de Asentamiento U. en SNU	2
1.2. Ámbito del Avance de Planeamientos para Delimitación de Asentamiento U. en SNU	2
1.3. Modificaciones introducidas en el Documento de Aprobación Definitiva	3
2. EL PLANEAMIENTO VIGENTE Y LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS DE CARMONA	4
Plano de Información, nº 2 del POTAU, Sistema de Protección	5
Plano de Información, nº 1a de la Adaptación P. NN.SS, SNU Protección Especial	6
Plano de Información, nº 2 de la Adaptación P. NN.SS, Suelo Urbanizaciones y Parcelaciones	7
3. CRITERIOS DEL ANÁLISIS DE ASENTAMIENTOS	8
4. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS	8
5. DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EXISTENTES EN EL MUNICIPIO	9
5.1. Asentamiento Urbanísticos en Suelo No Urbanizable	9
5.2. Otras Agrupaciones de Edificaciones Existentes en Suelo No Urbanizable	9

ANEXO.- FICHAS DE ASENTAMIENTOS Y AGRUPACIONES

PLANOS SUSTANTIVOS:

PLANO 1.-	Delimitación Asentamientos Urbanísticos y Agrupaciones de edificaciones Término Municipal. General. E: 1/25.000.
PLANO 2a.-	Delimitación Asentamientos Urbanísticos y Agrupaciones de edificaciones Término M. Zona NO. E: 1/10.000.
PLANO 2b.-	Delimitación Asentamientos Urbanísticos y Agrupaciones de edificaciones Término M. Zona NE. E: 1/10.000.
PLANO 2c.-	Delimitación Asentamientos Urbanísticos y Agrupaciones de edificaciones Término M. Zona SO, E: 1/10.000.
PLANO 2d.-	Delimitación Asentamientos Urbanísticos y Agrupaciones de edificaciones Término M. Zona SE, E: 1/10.000.
PLANO 3.-	Asentamientos Urbanísticos y Agrupaciones de Edificaciones sobre Plano 1a- Clasificación y Categorización del Suelo, Suelo No Urbanizable de Protección Especial- de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Carmona 2009. E: 1/25.000.
PLANO 4.-	Asentamientos Urbanísticos y Agrupaciones de Edificaciones sobre Plano Sistema de Protección del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla 2009. E: 1/25.000.

1. OBJETO Y ÁMBITO DEL AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CARMONA, EN EL CONTEXTO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL.

1.1.- OBJETO DEL AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CARMONA, EN EL CONTEXTO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL.

En el conjunto del Territorio Andaluz, la cuestión de las edificaciones en Suelo No Urbanizable tiene una relación directa con el ejercicio de la disciplina urbanística sobre el suelo no urbanizable y el fenómeno general de las parcelaciones urbanísticas y edificaciones aisladas o agrupadas, surgidas de forma irregular en las últimas décadas. La Administración Autonómica ha tratado de impulsar la ordenación de estos fenómenos mediante el reciente Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el Régimen de las Edificaciones y Asentamientos existentes en Suelo No Urbanizable, apoyado mediante Las Normas Directoras para la redacción de Avances de Planeamiento (Orden de fecha de 1 de marzo de 2013 del Consejero de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente), que desarrollan, entre otros, los criterios para analizar los Asentamientos Urbanísticos y determinar cuales han de ser integrados en el modelo urbano municipal.

El Plan General es el documento de planeamiento que tiene el deber de hacer un análisis riguroso de las circunstancias territoriales y urbanísticas que concurren en su Término Municipal y, entre éstas, la identificación de todos los núcleos urbanos y otros asentamientos de edificaciones y actividades existentes, estén o no clasificados por el planeamiento anterior, con objeto de determinar cuales de estos asentamientos deben quedar integrados en el modelo urbanístico del Municipio, de modo que el resto de edificaciones no integradas en dichos asentamientos urbanísticos queden en suelo no urbanizable.

En el caso de Carmona, la redacción del PGOU se inició en 1992, con una primera Aprobación Inicial en 1995 y una segunda Aprobación Inicial en 2003. Pero no ha sido hasta el pasado 2 de octubre de este año 2012 cuando se alcanzó la primera Aprobación Provisional del PGOU. Este Documento Provisional ha incorporado un Inventario de Asentamientos Urbanísticos y otras Agrupaciones de Edificaciones que fundamenta, en cada caso, sus clasificaciones y demás determinaciones urbanísticas a establecer por el PGOU. Además el PGOU regula el régimen aplicable a las distintas categorías del suelo no urbanizable y, entre otras determinaciones, regula las condiciones mínimas de habitabilidad para las edificaciones Asimiladas al Régimen de Fuera de Ordenación. De este modo, una vez que este PGOU alcance su aprobación definitiva, podrá ser aplicado plenamente el Decreto 2/2012.

No obstante, dado que la Aprobación Definitiva del PGOU no es previsible antes de finales de 2013, conforme a lo previsto en el Decreto 2/2012 de 10 de enero, resulta preciso adelantar, por un lado, un documento de Avance de Planeamiento que delimite los Asentamientos Urbanísticos existentes en el Término Municipal de Carmona que deban quedar integrados en el sistema urbano del PGOU y, por otro lado, una Ordenanza Municipal que regule las Condiciones Mínimas de Habitabilidad, Salubridad y Seguridad de las Edificaciones existentes en Suelo no Urbanizable para su reconocimiento en situación de asimilación al Régimen de fuera de Ordenación. Todo ello permitirá que, conforme lo establecido en el legislación urbanística vigente y, particularmente, en dicho Decreto 2/2012, pueda reconocerse, cuando ello sea procedente, la situación de asimilación al Régimen de Fuera de Ordenación (AFO) a las edificaciones existentes en el Suelo No Urbanizable de Carmona.

1.2.- ÁMBITO DEL AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CARMONA.

Este Avance de Planeamiento, en coherencia con los criterios y delimitación de asentamientos urbanísticos contenidos en el Documento de Aprobación Provisional del PGOU 2012, aprobado por el Pleno Mpal. del pasado 2 de octubre, parte de la delimitación y análisis de la situación actual de todos los Asentamientos Urbanísticos y otras Agrupaciones de Edificaciones existentes en el Término Municipal de Carmona que, en su totalidad o en parte, están situados en suelos clasificados por el planeamiento general vigente como Suelo No Urbanizable, tanto los que contienen edificaciones de uso residencial como otros núcleos con edificaciones de uso diferente al residencial e impropios del suelo no urbanizable.

En coherencia con el referido Decreto 2/2012, de 10 de enero, teniendo presentes las referidas Normas Directoras aprobadas mediante Orden de 1 de marzo de 2013, del Consejero de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, así como las características del Modelo de Ordenación Territorial y Urbanística que caracteriza al Término Mpal. de Carmona, este Avance de Planeamiento define los Criterios conforme a los cuales delimita los Asentamientos Urbanísticos y otras Agrupaciones de Edificaciones en SNU. Todo ello, naturalmente, sin alterar ninguna otra determinación del planeamiento urbanístico vigente en el Municipio.

El Avance relaciona los ámbitos delimitados como Asentamientos y Agrupaciones de Edificaciones en SNU en relación a los planos vigentes de clasificación y protecciones del SNU por el Planeamiento Municipal (Adaptación Parcial de las NN.SS. a la LOUA - 2009) y por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS - 2009).

1.3.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR ESTIMACIÓN DE ALEGACIONES.

Durante el Periodo de Información Pública al que se ha sometido el Documento de Aprobación Provisional se han presentado 467 alegaciones. El contenido esencial de las alegaciones formuladas, agrupadas por razón de su identidad, se expone en el Informe suscrito por los redactores del Avance de Planeamiento, emitido en fecha de 22 de marzo de 2013, y que figura en el Expediente Administrativo de este Avance. En este informe se incluyen también los fundamentos y propuestas de estimación o desestimación de dichas alegaciones.

La única estimación parcial, atendiendo a uno de los grupos de alegaciones, se refiere a que el Avance de Planeamiento sólo puede identificar los asentamientos urbanísticos existentes en Suelo No Urbanizable. Consecuencia de esta estimación, en el Documento de Aprobación Provisional se introducen los siguientes cambios:

1. Se revisan los objetivos, ámbito y contenidos sustantivos de la Memoria, en coherencia a la limitación de delimitación de Asentamientos Urbanísticos y Agrupaciones de Edificaciones localizados en el Suelo No Urbanizable vigente, diferenciando los que se sitúan integra ó parcialmente en SNU.
2. Se revisan los contenidos de las Fichas de Análisis de cada Asentamiento Urbanístico o Agrupación de Edificaciones, con objeto de diferenciar los ámbitos de estos situados en Suelo No Urbanizable de aquellos situados en Suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable. No obstante lo cual, por coherencia, los asentamientos y agrupaciones han de analizarse de forma unitaria, dado que la parte no se entiende sin el todo y, en todos los casos, resultan extrapolables los datos del conjunto a las partes situadas en SNU.
3. En los planos de ordenación, los ámbitos delimitados de Asentamientos y Agrupaciones se reducen a los situados en SNU.

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN ATENCIÓN AL INFORME DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE.

Por otro lado, consecuencia de la tramitación del Avance se solicitó Informe a la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente exigido por el artículo 4.2 del Decreto 2/2.012, de 10 de enero, recibido en esta Administración el día 21 de marzo de 2013. Este Informe plantea la necesidad de subsanar una serie de deficiencias. El mencionado Informe emitido por los redactores del Avance de Planeamiento, resume los contenidos del Informe de la Consejería y motiva la consideración o no de las mismas en el presente Documento de Aprobación Definitiva.

1. Como consecuencia de atender la cuestión de reducir las delimitaciones de Asentamientos y Agrupaciones del Avance al SNU, en coherencia con lo expresado en relación a las alegaciones estimadas parcialmente, se han introducido los cambios en Memoria y Fichas expuesto en el apartado anterior. No obstante, el Avance, en su clasificación, señala cuales de estos Asentamientos y Agrupaciones están en su totalidad o en parte sobre SNU.
2. En los planos de ordenación, los ámbitos delimitados de Asentamientos y Agrupaciones se reducen a los situados en SNU. En los planos ya contenidos en el Documento Inicial del Avance, se hacía constar la clasificación de suelo en relación a los ámbitos delimitados, no obstante lo cual, en este Documento Definitivo, se añaden dos nuevos planos (3 y 4) referentes, respectivamente, a la implantación de estos Asentamientos y Agrupaciones sobre los planos de clasificación y categorización del planeamiento urbanístico (Adaptación P. NN.SS. 2009) y territorial (POTAUS 2009).
3. La Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, teniendo en consideración la clasificación urbanística, el grado de proximidad con otros asentamientos, la densidad edificatoria y el número de edificaciones, ha considerado que sólo deben ser delimitados 15 de los 25 Asentamientos Urbanísticos en SNU que propuso el Documento de Aprobación Inicial del Avance de Planeamiento. Los 10 asentamientos cuestionados son los que tienen menor tamaño. Pero, frente a esta propuesta de la Comisión Interdepartamental, este Avance encuentra razones para mantener la delimitación como Asentamientos Urbanísticos en 8 de estas agrupaciones de edificaciones:

- Arrobones
- Cañada Baja
- Industrial Oeste
- La Barca
- La Giralda
- Mataluna
- Pinos Algabarra
- Virgen de Araceli

Las razones por las que este Documento Definitivo del Avance de Planeamiento mantiene la consideración como Asentamientos Urbanísticos de estos 8 ámbitos son las siguientes:

- a) Respecto a sus clasificaciones urbanísticas:
Como puede apreciarse en el Plano 2 de la Adaptación, que figura con carácter informativo en la Memoria de este Avance y en los planos 1, 2 y 3 de su planimetría, hemos visto que dos de estos Asentamientos (La Giralda y Virgen de Araceli) ya fueron clasificadas, parcialmente, por las Normas Subsidiarias de 1983 y así figuran en la vigente Adaptación Parcial de 2009.
Además, un tercer Asentamiento, los Arrobones, también figura en las Normas de 1983, aunque su ámbito clasificado no coincide con su ámbito real.
No obstante lo anterior, salvo Mataluna, los otros siete asentamientos aparecen ya en las fotos de 1984 y progresivamente se van consolidando por la edificación hasta llegar al estado actual. Sus orígenes son similares a los de otros Asentamientos como Los Nietos, Las Nietas o Industrial Alcores que, sin embargo si son considerados Asentamientos Urbanísticos por la Comisión Interdepartamental. Mataluna surge más tarde, a mediados de los años noventa, de forma coetánea a otros asentamientos próximos, tales como Torrecilla, Las Naranjillas, Los Naranjos y Las Palmas que, sin embargo, si han sido considerados Asentamientos Urbanísticos por la Comisión Interdepartamental.
- b) Respecto al grado de proximidad con otros asentamientos:
La de Industrial Oeste es colindante con el suelo urbano de Carmona.
Mataluna está muy próximo al Socorro y Pino Grande.
La Giralda y Virgen de Araceli, comparten accesos y están próximas entre sí, y a Torrelaguna-Entrearroyos.
La Barca y Arrobones, también comparten accesos y están muy próximas entre sí, además de estar en las proximidades de Los Nietos-La Nietas.
Cañada Baja y Pinos de la Algabarra también comparten accesos y están relativamente próximas entre sí y situadas en el eje principal de asentamientos de la A-4 – Ctra. Brenes.
Todas ellas disponen de buenos accesos rodados y facilidad para acceder a los servicios urbanísticos.
- c) Respecto a la densidad edificatoria:
Seis de los siete Asentamientos Residenciales tienen un grado de consolidación por la edificación superior a los 2/3, mientras que Pinos de la Algabarra supera el 50%.
Sus densidades edificatorias están entre 3 y 4 viv./ha., pero esta densidad es similar a la gran mayoría de Asentamientos Urbanísticos que la Comisión Interdepartamental ha considerado aceptables.
En el caso del Asentamiento Industria Alcores, su densidad edificatoria es también similar la que presenta el Asentamiento Industria Alcores que si ha sido aceptado por la Comisión Interdepartamental.
- d) Respecto al número de edificaciones:
En cifras absolutas, es cierto que estos siete asentamientos residenciales son los de menor tamaño, con un número inferior a 50 parcelas / viviendas.
Pero teniendo en cuenta todos los argumentos citados en los puntos anteriores, dado que se trata de las mismas tipologías residenciales y estructuras urbanísticas existentes en el resto de Asentamientos Urbanísticos residenciales, dado que en todas ellas resulta, a pesar de su tamaño, viable el acceso a los servicios urbanísticos y a la implantación de dotaciones públicas locales -tal como demuestran las ordenaciones pormenorizadas y esquemas de infraestructuras que sobre ellas ha previsto el Documento de Aprobación Provisional del PGOU (Pleno 2 octubre 2012)- y, finalmente, dado que con motivo de la redacción del PGOU hemos constatado que los vecinos de estas parcelaciones muestran un gran interés por la regularización urbanística que les ofrece el PGOU 2012, entendemos que está sobradamente justificada la delimitación de estos siete Asentamientos Urbanísticos Residenciales por parte del Avance.
Estos mismos argumentos son aplicables al Asentamiento Industrial Oeste.

- La Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, teniendo en consideración la clasificación urbanística, el grado de proximidad con otros asentamientos, la densidad edificatoria y el número de edificaciones, tampoco ha encontrado justificación a la delimitación como Asentamientos Urbanísticos en el caso de El Soldado Escarpe y Santa Marina Escarpe, dos agrupaciones de edificaciones situadas en SNU de Especial Protección del Escarpe del Alcor. En estos dos casos, este Avance entiende justificada la interpretación de la Comisión, especialmente por su clasificación urbanística de SNU de Especial Protección del Escarpe, tanto en el planeamiento urbanístico (Adaptación P. NN.SS. 2009), como en el planeamiento territorial (POTAUS 2009). En consecuencia, estimando esta propuesta de la Comisión, este Documento Definitivo pasa a considerarlas Agrupaciones de Edificaciones en SNU.

2. EL PLANEAMIENTO VIGENTE Y LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS DE CARMONA.

En la zona occidental del Término, Las Terrazas Oc. y Los Alcores, es donde se sitúan la mayoría de las actividades no agrícolas y núcleos urbanos. En este cuarto occidental, históricamente ordenados por antiguas vías y explotaciones agrícolas milenarias, existen numerosos yacimientos arqueológicos y un valioso patrimonio histórico rural. Pero este territorio, progresivamente en los últimos cincuenta años, se ha transformado irreversiblemente por la implantación de numerosas parcelaciones urbanísticas, actividades y edificaciones dispersas de todo tipo, entre las que destacan por su incidencia territorial granjas, canteras y diversas actividades industriales.

Las Normas Subsidiarias de 1983, ya propusieron para Carmona un modelo de ciudad compacta, con crecimientos moderados, residenciales en sus vacíos interiores, hacia el norte y oeste, e industriales en sectores del noreste y sureste. En el Término, aunque con delimitaciones imprecisas, ya entonces, reconocieron la existencia de un modelo disperso de asentamientos urbanísticos.

Con alguna omisión, las Normas relacionaron el conjunto de urbanizaciones existentes a principios de los años ochenta, clasificadas en función de su grado de consolidación y servicios, y establecieron sus condiciones mínimas de urbanización. La gestión se confiaba a la iniciativa privada de los parcelistas. Las Normas Subsidiarias han tenido una eficacia limitada para la regularización de las Parcelaciones del Término, y la práctica de estos años ha demostrado que la regularización sólo se ha producido en los casos en que existía una buena organización vecinal y el Ayuntamiento asumía su desarrollo mediante el sistema de cooperación. Otros también lo han intentado pero no han sido capaces de superar las numerosas dificultades de planeamiento y gestión que requería cada caso.

En consecuencia, la situación actual es que en el Término Mpal. de Carmona, además de la Ciudad de Carmona y el Poblado de Colonización de Guadajoz, existen seis parcelaciones que constituyen núcleos de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, con un total de 1.316 parcelas. Son las siguientes:

La Cierva
Matalana
Pino Grande
Camposol
Los Jinetes
La Celada - El Pilar

El resto de parcelaciones, aunque están consolidadas en gran parte por la edificación, conforme a las aún vigentes Normas Subsidiarias de 1983 (Adaptación Parcial a la LOUA en 2009), permanecen en Suelos Urbanos No Consolidados, Urbanizables y/o No Urbanizables. Estas NN.SS. de 1983, incluso, clasificaron, sin razón aparente, ámbitos que excedían en gran medida los realmente consolidados por la parcelación y edificación, mientras que en otros casos la clasificación no alcanzaba a cubrir los ámbitos ya parcelados.

En coherencia con ello, la Adaptación Parcial de la LOUA de las NN. SS. (9 mayo 2009), relacionan los Suelos Urbanos No Consolidados por la urbanización y constituyen, por tanto, áreas de reforma:

DENOMINACIÓN	AMBITO	USO GLOBAL
Pradollano	ar-urb-01	Residencial
El Corzo-El Caudal	ar-urb-03	Residencial
La Celada 2 (*)	ar-urb-04a	Residencial
La Baronesa (*)	ar-urb-04b	Residencial
Pino Grande (*)	ar-urb-07	Residencial
El Socorro	ar-urb-08	Residencial
Torrepalma	ar-urb-09	Residencial

Los Arrobones	ar-urb-12	Residencial
Las Monjas	ar-urb-13	Residencial
Entrearroyos	ar-urb-14	Residencial
Torrelaguna	ar-urb-15	Residencial
Los Jinetes (*)	ar-urb-18	Residencial
El Soldado	ar-urb-19	Residencial
Raso Espejo	ar-urb-22	Residencial
Tres Palmeras	ar-urb-23	Residencial
C. R. Santa Fe	ar-urb-25	Residencial
Santaella de Fátima	ar-urb-26	Residencial
San Bernardo	ar-urb-28	Residencial
Los Cortijos del Alcor	ar-urb-30	Residencial

Los señalados con (*) son ámbitos clasificados como suelo urbano no consolidado, que circundan ámbitos de suelo urbano consolidado por la urbanización, sin que sobre ellos exista parcelación alguna. En el resto de casos los ámbitos clasificados, con frecuencia, no coinciden con los parcelados (Plano 2 de la Adaptación).

Además la Adaptación Parcial de las NN.SS. clasificó como Suelo Urbanizable Sectorizado las siguientes parcelaciones:

DENOMINACIÓN	AMBITO	USO GLOBAL
Cañada Baja	SUS-urb-02	Residencial
La Atalaya	SUS-urb-05	Residencial
El Águila	SUS-urb-11	Residencial
La Giralda	SUS-urb-16	Residencial
Virgen de Araceli	SUS-urb-17	Residencial
Santa Marina	SUS-urb-20	Residencial
Las Terrazas del Alcor	SUS-urb-21	Residencial
Ventanal Bajo	SUS-urb-24	Residencial
Los Frutales	SUS-urb-27	Residencial
Los Cerros del Alcor	SUS-urb-29	Residencial

Igualmente, muchas de ellas con ámbitos que excedían los efectivamente parcelados y, en otros casos, donde ni siquiera existía parcelación (Plano 2 de la Adaptación).

Más allá de esta relación, hay parcelaciones que ya habían surgido o estaban iniciando su consolidación a la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias (noviembre 2003), sin que, sin embargo, no fueron clasificadas por las NN.SS. en 1983, pero cuya existencia fue reconocida por la Adaptación P. de las NN.SS. de 2009. Son estas:

Los Nietos
Las Nietas
La Barca

Además, hay otro grupo de parcelaciones residenciales, surgidas irregularmente en la década de los noventa, sobre suelo no urbanizable que hoy tienen un alto grado de consolidación y cuya existencia también fue reconocida por la Adaptación P. de las NN.SS. de 2009. Son estas, por orden de aparición:

La Torrecilla
Las Naranjillas
Los Naranjos
Las Palmas
Mataluna

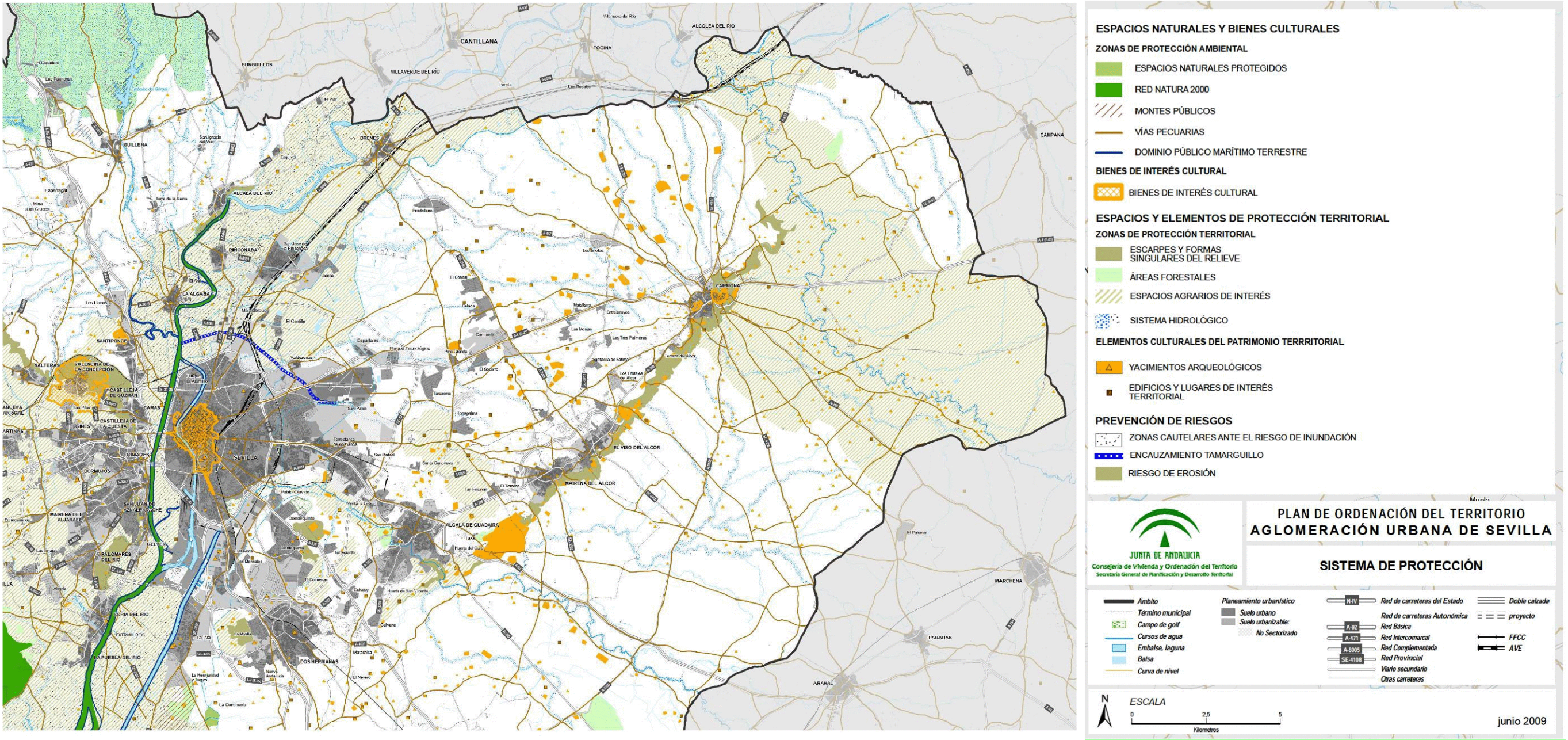
Todas estas parcelaciones residenciales existentes, tanto las clasificadas parcial o totalmente por las NN.SS. como las no clasificadas, son analizadas por este Avance para fundamentar la clasificación que ha de aplicar el PGOU en cada caso y, con ello, proponer las que han de ser integradas en su sistema urbano.

En suelo no urbanizable existen también asentamientos o agrupaciones de edificaciones destinadas a usos diferentes al residencial, de tipologías industriales y terciarias. En la mayoría de los casos surgieron al amparo de declaraciones de interés público y social en suelo no urbanizable, más recientemente en base a proyectos de actuación. La Adaptación Parcial de las NN.SS. de 2009 no los identificó, pero este Avance, igualmente, los analiza y propone cuales deben ser integrados en el sistema urbano del PGOU. Entre estos últimos asentamientos no residenciales hay que destacar un gran núcleo industrial propiciado por las propias NN.SS. desde 1983, sobre suelo no urbanizable, en la denominada *Área de Tolerancia Agropecuaria*, un gran ámbito situado al SO de Carmona, junto a la salida hacia el Viso del Alcor, donde se regulaban condiciones para la implantación de este tipo de industrias.

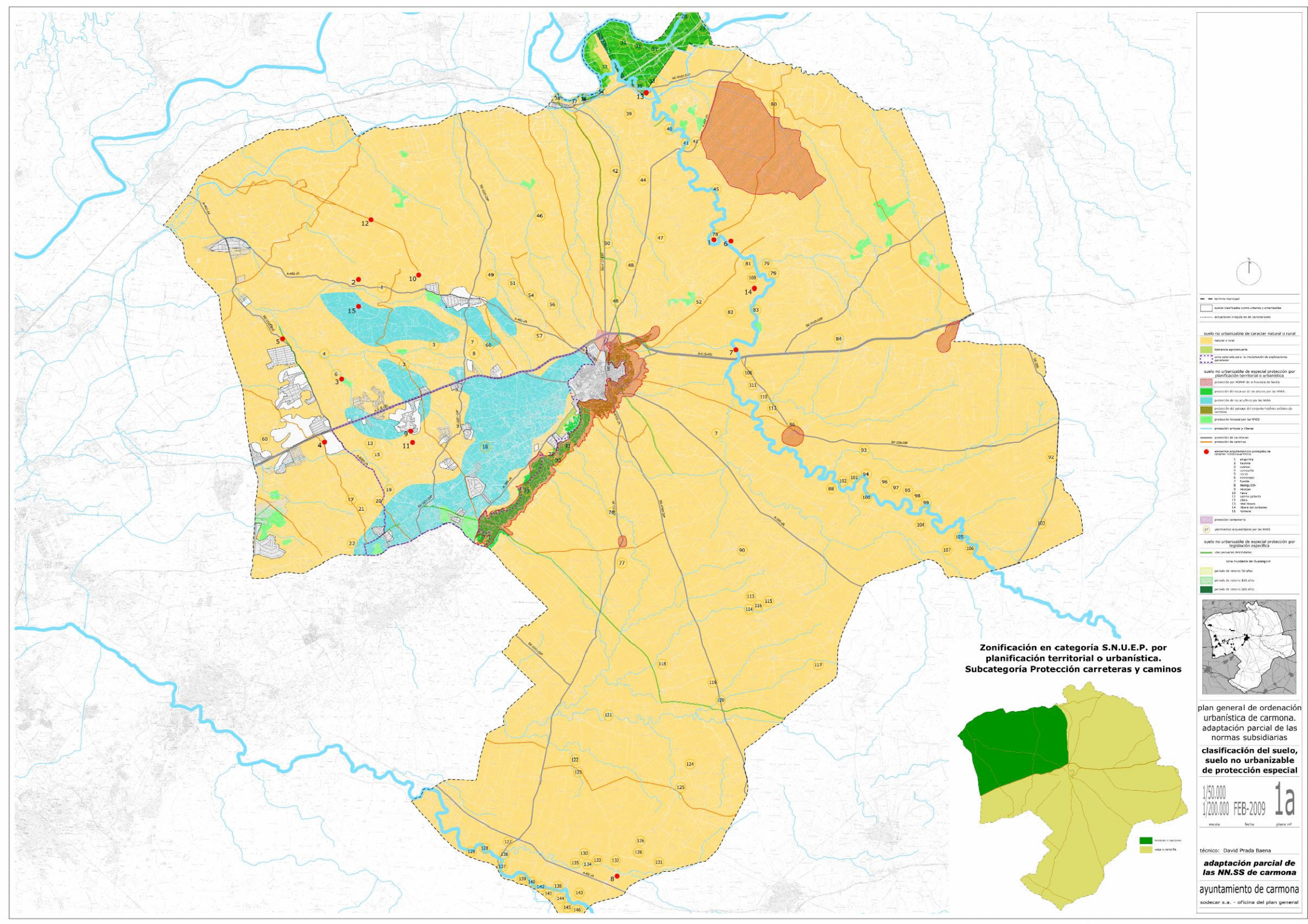
Este Avance incluye también la delimitación y el análisis de otras Agrupaciones de Edificaciones, total o parcialmente situadas en SNU, que tampoco fueron identificadas en la Adaptación Parcial de las NN.SS. de 2009, pero que existen en el suelo no urbanizable, en su mayoría de tipo residencial, que, por su menor tamaño y grado de consolidación, por carecer de una estructura urbana, o bien por constituir parcelaciones urbanísticas irregulares sobre las que no ha transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, no han sido consideradas por este Avance de Planeamiento Asentamientos Urbanísticos, conforme a la definición que de estos hace el Dto. 2/2012. El Avance diferencia estas últimas parcelaciones irregulares a los efectos de aclarar la no procedencia del reconocimiento de asimilados al régimen de fuera de ordenación establecido en el apartado 2.b) del artículo 8 del.

Por último, a los efectos de advertir la no procedencia del reconocimiento de asimilados al régimen de fuera de ordenación establecido en el apartado 2.a) del artículo 8 del Dto. 2/2012, el Avance también incluye información sobre los suelos no urbanizables de especial protección por normativa específica y planeamiento territorial y urbanística, expresados en el Plano 2 del POTAUS y en el Plano 1a de la Adaptación Parcial NN.SS. 2009, denominado Clasificación del Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

A continuación se adjunta los PLANOS INFORMATIVOS del Avance, copias reducidas de los originales, correspondientes al Plano nº 2 del POTAUS y a los Planos nº 1a y nº 2 de la Adaptación Parcial de las NN.SS, que han de ser tenidos en cuenta para la aplicación del Dto. 2/2012 y la Resolución de AFO.

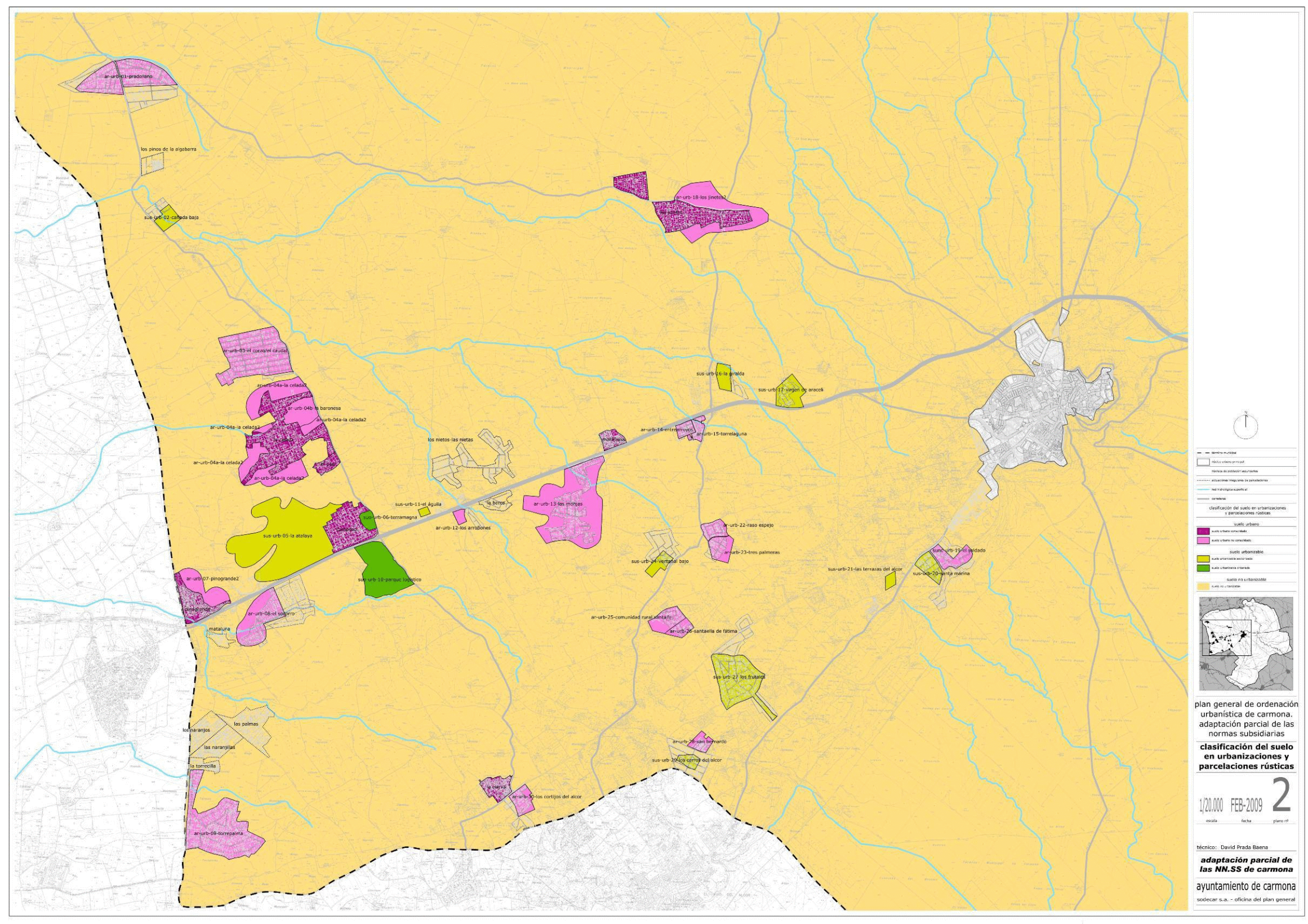


INFORMACIÓN. Plano nº 2.- Sistema de Protección, del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS 2009)



Documento aprobado por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Carmona de 4 de marzo de 20

INFORMACIÓN. Plano nº 1a de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Carmona a la LOUA (2009), Clasificación del Suelo No Urbanizable de Protección Especial.



Documento aprobado por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Carmona de 4 de marzo de 2009

INFORMACIÓN. Plano nº 2 de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Carmona a la LOUA (2009), Clasificación del Suelo en Urbanizaciones y Parcelaciones Rústicas

3. CRITERIOS DEL ANÁLISIS DE ASENTAMIENTOS

El Análisis de Asentamientos tiene en cuenta el marco legal vigente en materia de urbanismo y ordenación del territorio y, particularmente, los contenidos del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el Régimen de las Edificaciones y Asentamientos existentes en Suelo No Urbanizable. Además, aunque no sean de obligado cumplimiento, se tiene en cuenta las Normas Directoras para la redacción de Avances de Planeamiento (Orden 1 de marzo de 2.013 del Consejero de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente).

Conforme al referido marco normativo, El Avance analiza los distintos Asentamientos Urbanísticos y Agrupaciones de Edificaciones en Suelo No Urbanizable diferenciado:

- Asentamientos Urbanísticos en Suelo No Urbanizable, conforme al Planeamiento General Vigente.
- Asentamientos Urbanísticos, parcialmente, en S. No Urbanizable, conforme al Planeamiento Vigente.
- Otras Agrupaciones de Edificaciones, que en su totalidad o en parte están en Suelo No Urbanizable, que no constituyen asentamientos urbanísticos conforme a lo dispuesto en el Dto. 2/2012.

Como se ha dicho, para determinar si estas Agrupaciones de Edificaciones en SNU constituyen o no Asentamientos Urbanísticos se ha partido de los conceptos establecidos por la legislación urbanística, particularmente por el Decreto 2/2012, y se han tenido en cuenta las referidas Normas Directoras para la redacción de Avances de Planeamiento. En todo caso, hemos de tener en cuenta que estas Normas Directoras son orientativas y no vinculantes, por lo que el Avance debe adaptar sus criterios a las circunstancias específicas de nuestro Municipio, en su contexto territorial y, además, en coherencia con el modelo urbano propugnado por el planeamiento general vigente y en redacción.

Recordemos que ya desde las Normas Subsidiarias de 1983, sin detrimento del peso que tiene la Ciudad de Carmona en el Municipio, se consolidó un modelo de núcleos dispersos que ya entonces se reconocían como realidades irreversibles que debían ser regularizadas urbanísticamente. Este mismo criterio fue empleado por el Documento de Aprobación Provisional del PGOU (Pleno Mpal. del 2 de octubre de 2012) y, en coherencia, ha de ser el modelo territorial que debe asumir este Avance, sin que ello condicione la incorporación de los Asentamientos Urbanísticos al planeamiento urbanístico que corresponde establecer al Plan General.

Este Avance analiza diversos parámetros, tal como desarrollan las respectivas Fichas de Asentamientos y Agrupaciones contenidas en su Anexo, siendo estos los principales CRITERIOS DEL ANÁLISIS:

- Origen y evolución del asentamiento, teniendo en cuenta, en el caso de parcelaciones urbanísticas irregulares, si ha transcurrido o no el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido,
- Su localización en suelos de especial protección y afecciones sectoriales.
- Tamaño del asentamiento.
- La estructura urbana de la parcelación y sus tipologías edificatorias.
- Grado de consolidación por la edificación.
- La accesibilidad del asentamiento y su capacidad de acceso a las redes de infraestructura.

Empleando estos mismos Criterios de Análisis, se concluye que en el Término Municipal de Carmona no existe ningún Asentamiento que constituya un núcleo de HÁBITAT RURAL DISEMINADO, conforme al concepto de estos definido en el artículo 2.2.c) del Decreto 2/2012:

“Ámbitos territoriales sobre los que se ubican un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligados en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse, y que pueda demandar algunas infraestructuras dotaciones, o servicios comunes, para cuya ejecución no sea preciso una actuación urbanística.”

4. METODOLOGÍA DE ANÁLISIS

El análisis de las edificaciones del Término Municipal de Carmona empleado por este Avance es el mismo que ha empleado el Documento de Aprobación Provisional del PGOU, aprobado el pasado 2 de octubre. Se ha basado en una gran cantidad de información gráfica y alfanumérica digitalizada gestionada con un software SIG.

Como base para la realización de este análisis, trabajando con información actualizada, se encargó una ortofotografía de alta resolución (10 cm/píxel) de los ámbitos urbanos, urbanizables y asentamientos existentes en suelo no urbanizable del Término Mpal. y una actualización de la cartografía existente sobre estos mismos ámbitos. El vuelo que sirvió de base para la actualización de la cartografía se realizó en Agosto de 2011.

Procedimos a la recopilación de información cartográfica digital, tanto en formato ráster como en formato vectorial que puede resumirse en los siguientes grupos:

ORTOFOTOGRAFÍAS:

Recopilamos toda la serie de vuelos fotogramétricos ortorectificados disponibles, el vuelo americano de 1956, el vuelo del IRYDA de 1977, el vuelo de 1984-85, 1999, 2001, 2004, 2007 y 2010, junto al vuelo de 2011 encargado para el PGOU.

MAPAS RÁSTER:

Recopilamos toda la serie de cartografía histórica disponible y de interés para el análisis de la evolución de la edificación en el Término Municipal entre los que se incluyen el mapa del Término Municipal de Carmona de 1923 y toda la serie histórica del 1:50.000.

CARTOGRAFÍA VECTORIAL:

Como base cartográfica para la identificación de edificaciones en todo el Término Municipal utilizamos el 1:10.000 vectorial en formato shape, la cartografía catastral de rústica y urbana y la actualización cartográfica realizada para el PGOU.

Toda la información se integró en un proyecto SIG con sistema de coordenadas ETRS89, lo que obligó a la reproyección de gran parte de la información digital, en datum ED50, con el que procedimos a la detección de las agrupaciones de edificaciones, al análisis de su edad, tamaño, tamaño de parcelas, número de parcelas, altura de las edificaciones, densidad de viviendas o la consolidación del asentamiento, así como la detección de afecciones particulares por legislación específica.

Creamos una base de datos para la recopilación de la información alfanumérica que asociamos a los planos generados por el proyecto SIG, con la que generamos las Fichas que se presentan en el Anexo de este Avance de Planeamiento para la Delimitación de Asentamientos Urbanísticos del Término Municipal de Carmona.

5. DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EXISTENTES EN EL MUNICIPIO

5.1. ASENTAMIENTO URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Una vez analizadas las distintas agrupaciones de edificaciones existentes en el Suelo No Urbanizable de Carmona, conforme a los Criterios expuesto en el Apartado 3 de esta Memoria, y tras la estimación parcial de las alegaciones y del Informe emitido por la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, descritos en el Apartado 1.3 de esta Memoria, estas son las agrupaciones de edificaciones que deben ser delimitadas como Asentamiento Urbanísticos que, en su totalidad o en parte, están situados en Suelo No Urbanizable:

NOMBRE	CLASIFICACIÓN VIGENTE DEL ÁMBITO	USO GLOBAL
Arrobones	S. No Urbanizable	Residencial
Industrial Alcores	S. No Urbanizable (Zona de Tolerancia Agropecuaria)	Otros usos
Industrial Oeste	S. No Urbanizable	Otros Usos
La Barca	S. No Urbanizable	Residencial
Las Nietas	S. No Urbanizable	Residencial
Los Nietos	S. No Urbanizable	Residencial
Mataluna	S. No Urbanizable	Residencial
Naranjillas	S. No Urbanizable	Residencial
Naranjos	S. No Urbanizable	Residencial
Palmas	S. No Urbanizable	Residencial
Pinos Algabarra	S. No Urbanizable	Residencial
Torrecilla	S. No Urbanizable	Residencial
Cañada Baja	S. No Urbanizable / S. Urbanizable Sect.	Residencial
Cerros del Alcor	S. No Urbanizable / S. Urbanizable Sect.	Residencial
Cortijos del Alcor	S. No Urbanizable / S. Urbano No Consolidado	Residencial
El Soldado	S. No Urbanizable / S. Urbanizable S. / S. Urbano No Con.	Residencial
La Giralda	S. No Urbanizable / S. Urbanizable Sect.	Residencial
Los Frutales del Alcor	S. No Urbanizable / S. Urbanizable Sect	Residencial
Pradollano	S. No Urbanizable / S. Urbano No Consolidado	Residencial
Socorro	S. No Urbanizable / S. Urbano No Consolidado	Residencial
Tres Palmeras	S. No Urbanizable / S. Urbano No Consolidado	Residencial
Ventanal Bajo	S. No Urbanizable / S. Urbanizable Sect.	Residencial
Virgen de Araceli	S. No Urbanizable / S. Urbanizable Sect.	Residencial

Sus análisis quedan contenidos en sus respectivas Fichas, donde se delimitan los ámbitos de estas agrupaciones situadas en SNU. Estos ámbitos delimitados en la planimetría de este Avance se han ceñido a la envolvente de las parcelas mayoritariamente consolidadas por edificaciones, agrupadas por razón de su proximidad y estructura urbana común.

5.2. OTRAS AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

Estas son las Agrupaciones de Edificaciones en Suelo No Urbanizable que no constituyen Asentamiento Urbanísticos, conforme a lo dispuesto en el Dto. 2/2012 y la interpretación de las Normas Directoras para los Avances de Planeamiento (Orden de 1 de marzo de 2013), adaptadas a las circunstancias del modelo urbano y territorial de Carmona. Por tanto, estos ámbitos han sido delimitados como otras Agrupaciones de Edificaciones en SNU.

Sus análisis quedan contenidos en sus respectivas Fichas de Análisis.

En atención al artículo 8.2.b) del Dto. 2/2012, se indica en el siguiente Cuadro cuales de estas Agrupaciones de Edificaciones constituyen Parcelaciones Urbanísticas Irregulares, según la definición que de estas hace la legislación urbanística, para las que no ha transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido y, por lo tanto, no procede para las edificaciones aquí localizadas el reconocimiento de una situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación. Son las siguientes:

NOMBRE	OBSERVACIONES, respecto al artículo 8.2.b) Dto. 2/2012	TIPO
Algabarrilla		Otros usos
Anexo a Las Monjas		Residencial
Callejones del Valle		Otros usos
Camino del Chicle		Residencial
Camping La Algabarra		Residencial
Cañada de las Cabras		Otros usos
Casa Norca		Otros usos
El Campanario	Constituye Parcelación Urbanística Irregular No Prescrita	Residencial
El Granadillo	Constituye Parcelación Urbanística Irregular No Prescrita	Residencial
El Soldado Escarpe	Suelo No Urbanizable de Especial Protección	Residencial
Huerta la Llave		Residencial
Las Loberas		Residencial
Paraje La Algabarra		Residencial
Ronquera		Otros usos
Santa Marina Escarpe	Suelo No Urbanizable de Especial Protección	Residencial
Tamarit		Residencial
Tragamasa		Residencial
Urbanización La Gacela	Constituye Parcelación Urbanística Irregular No Prescrita	Residencial
Usagra		Residencial

Conforme a lo regulado en el Decreto 2/2012, todas las edificaciones situadas en suelo no urbanizable, fuera de los ámbitos delimitados en el apartado 5.1 y que cumplan los requerimientos establecidos en el artículo 8 de dicho Decreto 2/2012, son susceptibles de reconocimiento en situación de asimilación al Régimen de Fuera de Ordenación.

Se acompaña a este Avance un Anexo de FICHAS de Asentamientos y los PLANOS, E: 1/25000 y E: 1/10000, denominados Delimitación de Asentamientos Urbanísticos y Agrupaciones de Edificaciones del Término Municipal de Carmona.

En CONCLUSIÓN, este AVANCE DE PLANEAMIENTO fundamenta con su análisis la aplicación del Decreto 2/2012, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en Suelo No Urbanizable, en coherencia con la legislación urbanística y el planeamiento territorial y urbanístico municipal.

Carmona, marzo 2013.
EL EQUIPO REDACTOR MUNICIPAL

Ventura Galera Navarro, Arquitecto Miguel Santana de la Oliva, Licenciado en Derecho