

DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SUNC-NU-7 "VISTA ALEGRE"

1

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado inicialmente en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el:

18 DIC. 2013



Carmona, a 20 DIC. 2013
EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado definitivamente en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el:

- 5 MAR. 2014



Carmona, a
EL SECRETARIO GENERAL

**DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
SUNC-NU-7 "VISTA ALEGRE"**

TERMINO MUNICIPAL DE CARMONA

PROMOTOR: FAMILIA MATALLANES GONZÁLEZ

INDICE DE LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SUNC-NU-7 "VISTA ALEGRE".

A.-MEMORIAS

0.- INTRODUCCIÓN.

1.- ANTECEDENTES.

- 1.1.- Objeto del Documento.
- 1.2.- Justificación de la delimitación de la Unidad de Ejecución.
- 1.3.- Justificación de la Elección del Sistema de Actuación.
- 1.4.- Iniciativa del documento

2.- MEMORIA INFORMATIVA. ESTADO ACTUAL.

- 2.1. Características físicas
 - 2.1.1. Marco físico y estructura de la propiedad.
 - 2.1.2. Superficie y topografía.
- 2.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes
 - 2.2.1. Usos
 - 2.2.2. Infraestructura existente
 - 2.2.3. Red viaria existente
- 2.3. Propietarios
- 2.4. Descripción de la información general de carácter gráfico
- 2.5. Información urbanística

C.-PLANOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado inicialmente en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el:

18 DIC. 2013



Carmona, a 20 DIC. 2013
EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado definitivamente en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el:

5 MAR. 2014



Carmona, a
EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado inicialmente en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el:

18 DIC. 2013



Carmona, a 20 DIC. 2013
EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado definitivamente en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el:

5 MAR. 2014



Carmona, a
EL SECRETARIO GENERAL

A. MEMORIA.

DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN
SUNC-NU-7 "VISTA ALEGRE".
PROMOTOR: FAMILIA MATALLANES GONZÁLEZ

REDACTOR DEL DOCUMENTO:
TOMAS PEDRO SOLANO FRANCO. ARQUITECTO

A-MEMORIA

0.- INTRODUCCIÓN

Los arts. 106 y 107 de la Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) disponen lo siguiente con relación a la delimitación de Unidades de Ejecución y determinación de los sistemas de actuación urbanística.

Artículo 106. Delimitación de las unidades de ejecución.

Cuando no se contenga en el instrumento de planeamiento, la delimitación de las unidades de ejecución se efectuará por el municipio, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Artículo 107. Sistemas de actuación.

1. Para cada unidad de ejecución se determinará el sistema de actuación, conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución, de entre los siguientes:

- a) Expropiación.
- b) Cooperación.
- c) Compensación.

El sistema de compensación es de actuación privada y los de cooperación y expropiación son de actuación pública.

2. El sistema de actuación se fijará en el instrumento de planeamiento o, en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.

Del entendimiento conexo de los transcritos arts. 106 y 107 de la LOUA se desprenden las siguientes consecuencias:

- a) Que la delimitación de unidades de ejecución es susceptible de llevarse a efecto bien desde el planeamiento, bien conforme al procedimiento que dispone el primer párrafo del referido art. 106.
- b) Que los sistemas de actuación están inexorablemente ligados a las unidades de ejecución, en tanto que aquellos habrán de estar referidos a las mismas.

De todo ello se sigue, que el legislador ofrece al planificador la alternativa de optar entre delimitar las Unidades de Ejecución desde el planeamiento urbanístico, o dejar ello al procedimiento dispuesto por el reiterado art. 106.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Carmona fueron aprobadas definitivamente el 17 de noviembre de 1983, siendo su adaptación parcial a LOUA en marzo de 2009

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado inicialmente en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el:

18 DIC. 2013

20 DIC. 2013



Carmona, a

EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado definitivamente en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el:

- 5 MAR. 2014



Carmona, a

EL SECRETARIO GENERAL

1.- ANTECEDENTES

- Ley autonómica 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía
- Normas subsidiarias de planeamiento de Carmona, aprobadas el 17 de noviembre de 1983
- Adaptación parcial de las Normas Subsidiarias del municipio de Carmona a LOUA, de marzo de 2009

18 DIC. 2013

Carmona, 28 DIC. 2013
EL SECRETARIO GENERAL1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO

- El presente documento tiene por objeto, en cumplimiento del art. 106 de la Ley autonómica 07/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establecer la delimitación de la Unidad de Ejecución SUNC-NU-7 "Vista Alegre", en el ámbito del suelo urbano de Carmona. Así como en cumplimiento del art. 107 (LOUA) establecer el sistema de actuación.

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

El sistema legal urbanístico está montado sobre la diferenciación de dos planos y momentos: el del planeamiento y el de la gestión.

La ordenación del territorio se lleva a cabo a través del planeamiento con sus diferentes figuras que operan en cadena y escalonadamente, y una vez desbrozada la normativización ha de darse paso a la ejecución y materialización sobre el terreno de aquello plasmado en los documentos planimétricos.

En un sentido amplio, ejecutar el Plan es poner en obra sus determinaciones, lo que comporta una pluralidad de acciones de muy distinto carácter, que van desde la redistribución dominical, a la urbanización y la construcción de equipamientos, a la edificación.

La ejecución del planeamiento, se lleva a cabo sobre un determinado espacio, el que concurren una serie de características comunes. Este espacio determinado son las unidades de ejecución.

Las características de las unidades de ejecución se recogen en el art. 105 de la LOUA:

Artículo 105. Características y requisitos de las unidades de ejecución.

1. La delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por éste de sectores comporta la de unidades de ejecución coincidentes con los mismos.

Cuando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución no sea previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el municipio podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la Administración o una combinación de ambas medidas, procurando equiparar los costes de la actuación a cargo de los propietarios a los de otras unidades de ejecución similares y rentables.

(.../...)

5. En el suelo urbano no consolidado, el objeto y los efectos de la delimitación de unidades de ejecución podrá circunscribirse a la fijación del ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento. Dicho coste operará como referencia para la fijación de la base imponible de las contribuciones especiales de acuerdo con la legislación reguladora de las Haciendas Locales, aplicándose como módulos de reparto, conjuntamente, la superficie de las fincas o parcelas y su valor catastral a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado inicialmente en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el:

5 MAR. 2014

Carmona, 18 DIC. 2013
EL SECRETARIO GENERAL

En el caso que ocupa, nos encontramos con un vacío dentro del suelo urbano, calificado como Suelo Urbano No Consolidado, por lo que para la ejecución del planeamiento es necesario adscribirlo a una unidad de ejecución.

Además y a tenor de lo dispuesto en el artículo precitado, la delimitación de la unidad de ejecución se fundamenta en tanto la idoneidad técnica como la viabilidad económica así como la distribución equitativa de beneficios y cargas del planeamiento.

1.2.1 Idoneidad Técnica.

- Orografía del Terreno adecuado a su destino.
- Enlace de viarios existentes en el entorno urbano próximo.
- Consolidación de la manzana en la que se inserta la delimitación del ámbito. Dando coherencia al tejido urbano de la zona.
- Establecimiento del viario trasero al escarpe.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado inicialmente en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el:

18 DIC. 2013

1.2.2. Viabilidad Económica

- Se justifica en el siguiente cuadro de costes y beneficios :



Carmona, a 20 DIC. 2013.....
EL SECRETARIO GENERAL

1. CUADRO DE COSTES

COSTE DE URBANIZACION	87.535,99 €
HONORARIOS TECNICOS	25.465,20 €
TOTAL PRESUPUESTO DE LICITACIÓN	113.001,19 €
COSTES INDIRECTOS (40%)	45.200,48 €
PARCIAL DE COSTES DE PROMOCION URBANIZ.	158.201,67 €
COSTE DEL SUELO (ORIGINAL)	151.535,25 €
COSTE TOTAL DE LA PROMOCION DE URBANIZ.	309.736,92 €

(*) El coste de urbanización estimado incluye los gastos también estimados de acometidas y suministros al ámbito, así como las infraestructuras de conexión.

2. CUADRO DE VENTAS Y RENTABILIDAD.

VENTAS	NNSS	E.D.	Unidades	Precio unitario €/m2.	Precio venta	Diferencial	Beneficio
Superficie del ámbito	3.378,62	3.378,62	m ²				
Superficie neta residencial	2.762,06	1.742,23	m ²	210,00	365.868,30 €	56.131,38 €	18%
Superficie viario	616,56	1.636,39	m ²				

DILIGENCIA: Para que el presente documento/plano ha sido aprobado definitivamente en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el:

5 MAR. 2014



Carmona, a
EL SECRETARIO GENERAL

18 DIC. 2013

7

1.2.3. Distribución equitativa de beneficios y cargas

- Establecer la unidad de ejecución necesaria para la gestión del ámbito delimitado. De esta forma se transforma en un ámbito de actuación "Sistemática" (aplicando una terminología antigua pero eficaz) en el que se aplique la normativa vigente para el reparto equitativo de beneficios y cargas entre los propietarios así como las cesiones que corresponda a la administración, todo ello será objeto del correspondiente proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución.

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN

La elección del sistema de actuación, en principio, se ha de producir con la aprobación del Plan o con la delimitación de la unidad de ejecución, si bien existe la posibilidad de su determinación vía convenio. Elección que corresponde adoptar a la Administración, de forma motivada, tal como lo establecen los artículos 2.2.c, 85.2, 86.c) y el 108.1 de la LOUA.

Artículo 108. Elección y establecimiento del sistema de actuación.

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración actuante elija motivadamente atendiendo a las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que efectivamente cuente la Administración y la iniciativa privada interesada en asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la Administración actuante podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y su forma de gestión.

(.../...)

Un primer problema que se ha venido planteando, desde los inicios del urbanismo en España, es el de concretar si la administración tiene discrecionalidad «absoluta», «relativa» (sujeto a requisitos) o se establece un «criterio de priorización» para elegir el sistema de actuación.

Lo que si podemos mantener indubitadamente es la necesidad de que la elección, en el supuesto de libertad de su establecimiento, no puede imponerse «arbitrariamente», sino que debe estar seleccionada en orden a circunstancias objetivas u objetivables, teniendo que justificarse varios parámetros.

La administración pública puede ciertamente optar por uno y otro de los sistemas de actuación, pero ello en función de unos criterios perfectamente delimitados pues el precepto incide en puntualizar que se ha de verificar mediante «elección motivada».

El sistema elegido es el de **Compensación**. El cual se ha elegido en base a los siguientes criterios:

- Las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, que por el lugar que ocupa la unidad de ejecución, la urbanización y edificación de las parcelas, debe de acometerse en la mayor brevedad posible.
- Los medios económico-financieros con que cuenta la administración en el periodo de crisis económica que padecemos, no parecen los óptimos para acometer, sin la ayuda de iniciativa privada, la gestión de la unidad de ejecución.

- La colaboración de la iniciativa privada es notoria, y prueba de ello es el presente documento promovido por la misma.
- La estructura de la propiedad del suelo, con la gran mayoría de los terrenos de propiedad privada hace aconsejable este sistema de actuación.

Por todo ello para la elección del sistema de actuación se ha estimado que es el sistema de compensación el que mejor se adecua al cumplimiento de los fines y objetivos previstos por el planeamiento. Para ello y según lo dispuesto en el art 138 de la LOUA (L7/02), **se suscribirá** el correspondiente Convenio urbanístico entre los propietarios y el municipio en el que se establecerán las condiciones y garantías específicas de la actividad de ejecución, plazos para presentación de proyectos de reparcelación y urbanización y todo aquello que se considere o estime de interés para la gestión de la Unidad. Según el art 138.2, la aplicación del sistema mediante Convenio urbanístico se llevara a efecto conforme a la regulación establecida para el supuesto de propietario único.

1.4. INICIATIVA DEL DOCUMENTO

A tenor de lo expuesto en el artículo 38.1.a) del Reglamento de Gestión Urbanística respecto al procedimiento para la delimitación de polígonos o unidades de ejecución:

- a) Se iniciaran de oficio por la entidad local o urbanística especial actuante o a instancia de los particulares interesados.

La iniciativa, en este caso corresponde a la familia Matallanes González, propietaria de la mayoría de los terrenos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado inicialmente en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el:

18 DIC. 2013



Carmona, a 20 DIC. 2013
EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado definitivamente en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el:

- 5 MAR. 2014



Carmona, a
EL SECRETARIO GENERAL

2.- MEMORIA INFORMATIVA. ESTADO ACTUAL.

2.1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Este apartado contiene la descripción de los terrenos en lo referente a sus características morfológicas y dimensionales.

2.1.1. Marco físico.

Los terrenos objeto del Estudio de Detalle están situados en el Ámbito "Vista Alegre", al Sur del núcleo urbano de la población, entre las calles Vista Alegre y Alonso Cano.

La Situación y Estado Actual se puede apreciar gráficamente en el Plano 1.

- **PARCELAS CATASTRALES.**

La única Parcela Catastral que afecta al ámbito es la 5996109TG6459N0001PA. Esta parcela catastral incluida de forma parcial en el ámbito del estudio de Detalle tiene los siguientes linderos:

- Al Norte con la calle Vista Alegre.
- Al Oeste con parcelas de suelo urbano edificadas
- Al Sur con Suelos Sin Urbanizar.
- Al Este con calle Alonso Cano y Julio Romero de Torres.

2.1.2. Superficie y topografía.

- La superficie total del terreno afectado por la Delimitación del ámbito según medición topográfica es de **3.378,62 m²**, desglosadas de la forma y propiedades antes descritas.
- Topografía. El terreno no es muy accidentado salvo en su límite sur. Esta circunstancia orográfica no va a influir decisivamente en la elección del modelo de ordenación y en el trazado viario propuesto.

2.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTE

En este apartado se describe el estado actual del terreno en lo referente a los conceptos expuestos en el título.

2.2.1. Usos

Los terrenos incluidos en el ámbito de la delimitación no tienen uso en la actualidad.

2.2.2. Infraestructura existente

Dentro de la parcela no hay ninguna infraestructura ni servicio específico.

2.2.3. Red viaria existente

Dentro del ámbito de los terrenos no existe ninguna vía consolidada.

Colindantes al Área están:

Al Norte con la calle Vista alegre.

Al Este con la calle Alonso Cano.



Carmona, a 20 DIC. 2013
EL SECRETARIO GENERAL



Carmona, a
EL SECRETARIO GENERAL

18 DIC. 2013

10

Al Suroeste con viario sin denominación.

2.3. PROPIETARIOS

De acuerdo con la información existente en el momento de redactar el presente Documento, la relación de propietarios es la siguiente:

- Hermanos Matallanes González.
- Excmo. Ayuntamiento de Carmona.



Carmona, a 20 DIC. 2013
EL SECRETARIO GENERAL

2.4. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN GENERAL DE CARÁCTER GRÁFICO

La información de carácter gráfico que se incluye en este documento abarca los planos ordenados del núm. 1 al núm. 4.

1. Plano 1. Situación y emplazamiento
2. Plano 2. Topográfico
3. Plano 3. Planeamiento que se ejecuta
4. Plano 4 Delimitación de la Unidad de Actuación y Sistema de Actuación

2.5. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Este apartado contiene las determinaciones de las Normas Subsidiarias en lo que concierne al terreno:

- Clasificación: El suelo está clasificado actualmente como Suelo Urbano No Consolidado.
- Calificación: Uso Residencial Manzana Cerrada y Viario

En Sevilla, 25 de septiembre de 2012.

Tomás Solano Franco. Arquitecto

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado definitivamente en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el:

5 MAR. 2014



Carmona, a
EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado inicialmente en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el:

18 DIC. 2013



Carmona, a 20 D.D.I.C. 2013
EL SECRETARIO GENERAL

C. PLANOS.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado definitivamente en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el:

-5 MAR. 2014



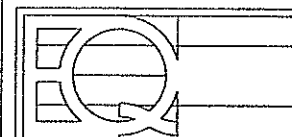
Carmona, a
EL SECRETARIO GENERAL



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado inicialmente en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el:

18 JUL. 2013


 Carmona, a 20 DIC. 2013
EL SECRETARIO GENERAL



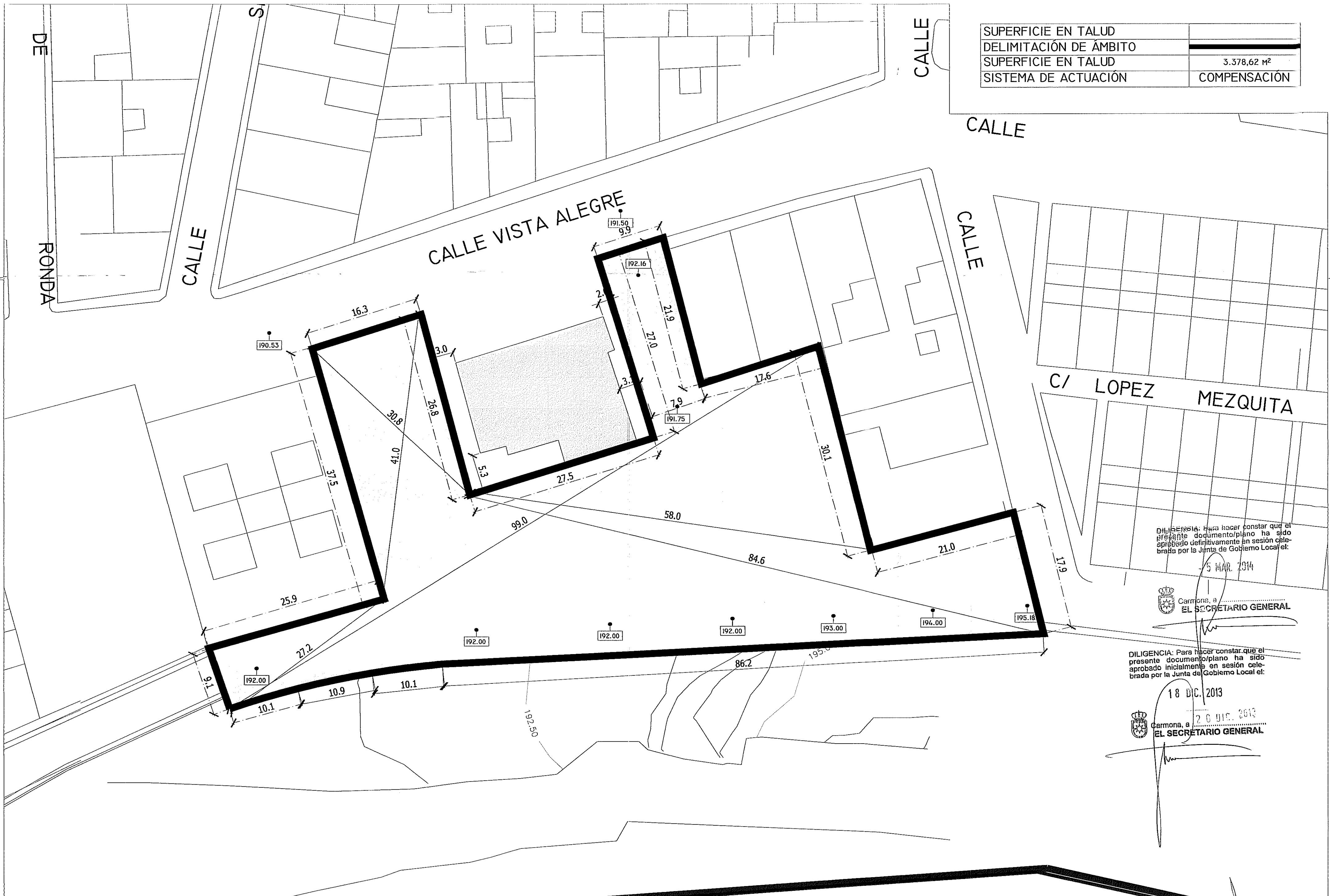
TOMAS SOLANO FRANCO

ARQUITECTO

EXP. 10/06

ESCALA 1/1000 1/5000

DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SUNC-NU-7
"VISTA ALEGRE". CARMONA. SEVILLA.
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO



SUPERFICIE EN TALUD	
DELIMITACIÓN DE ÁMBITO	
SUPERFICIE EN TALUD	3.378,62 M²
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado definitivamente en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el:

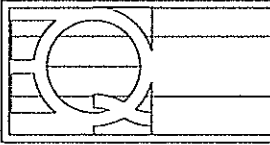
5 MAR. 2014

Carmona, a
EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado inicialmente en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el:

18 DIC. 2013

Carmona, a 20 DIC. 2013
EL SECRETARIO GENERAL

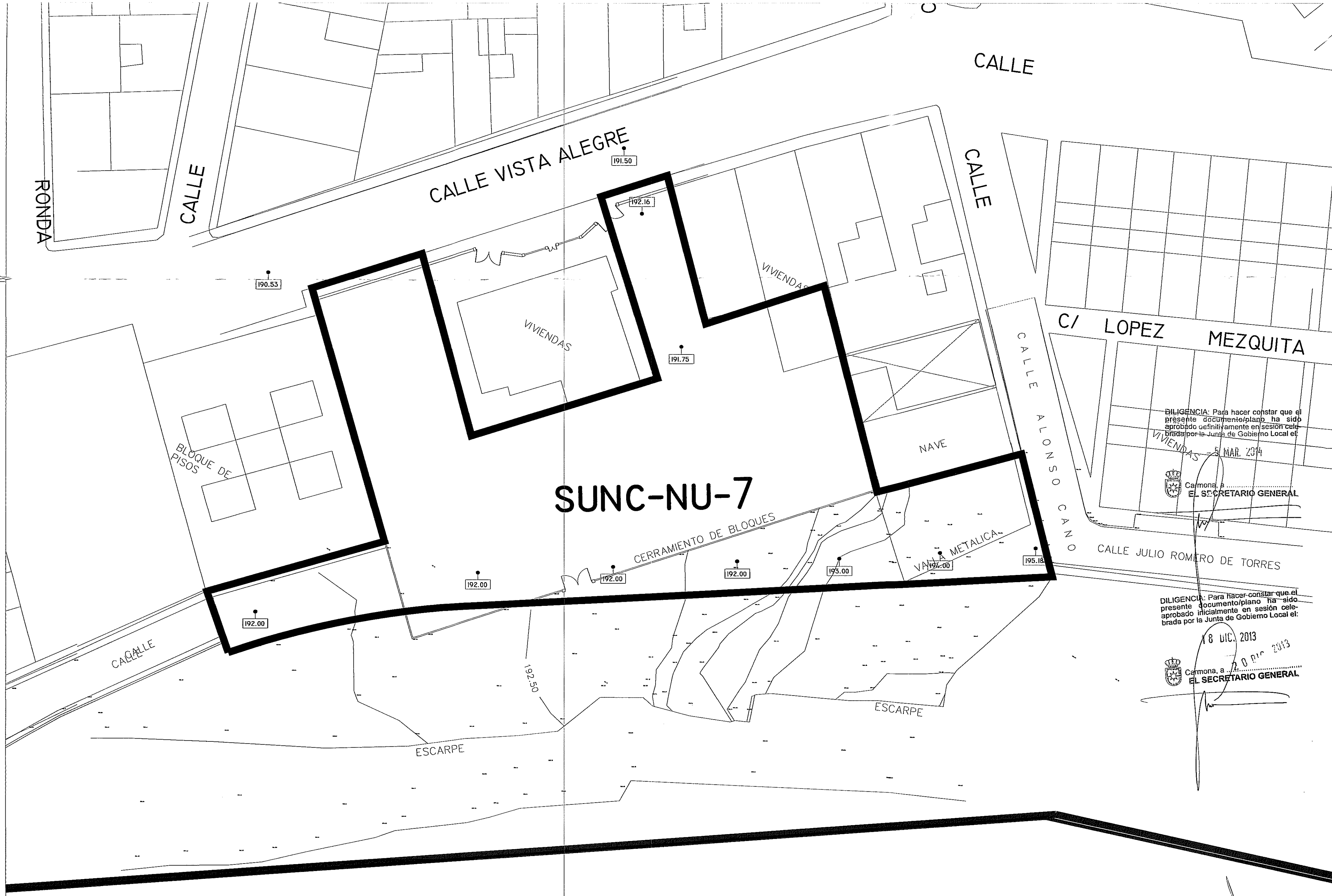


TOMAS SOLANO FRANCO

ARQUITECTO

EXP. 10/06
ESCALA 1/300

DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SUNC-NU-7
"VISTA ALEGRE". CARMONA. SEVILLA.
DELIMITACIÓN Y ACOTADO DEL ÁMBITO

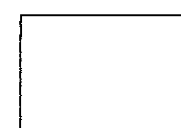


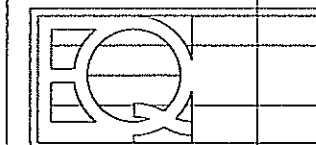
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado definitivamente en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el:

5 MAR. 2014
Camona, a
EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado inicialmente en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el:

18 DIC. 2013
Camona, a 20 DIC 2013
EL SECRETARIO GENERAL

 SUPERFICIE EN TALUD

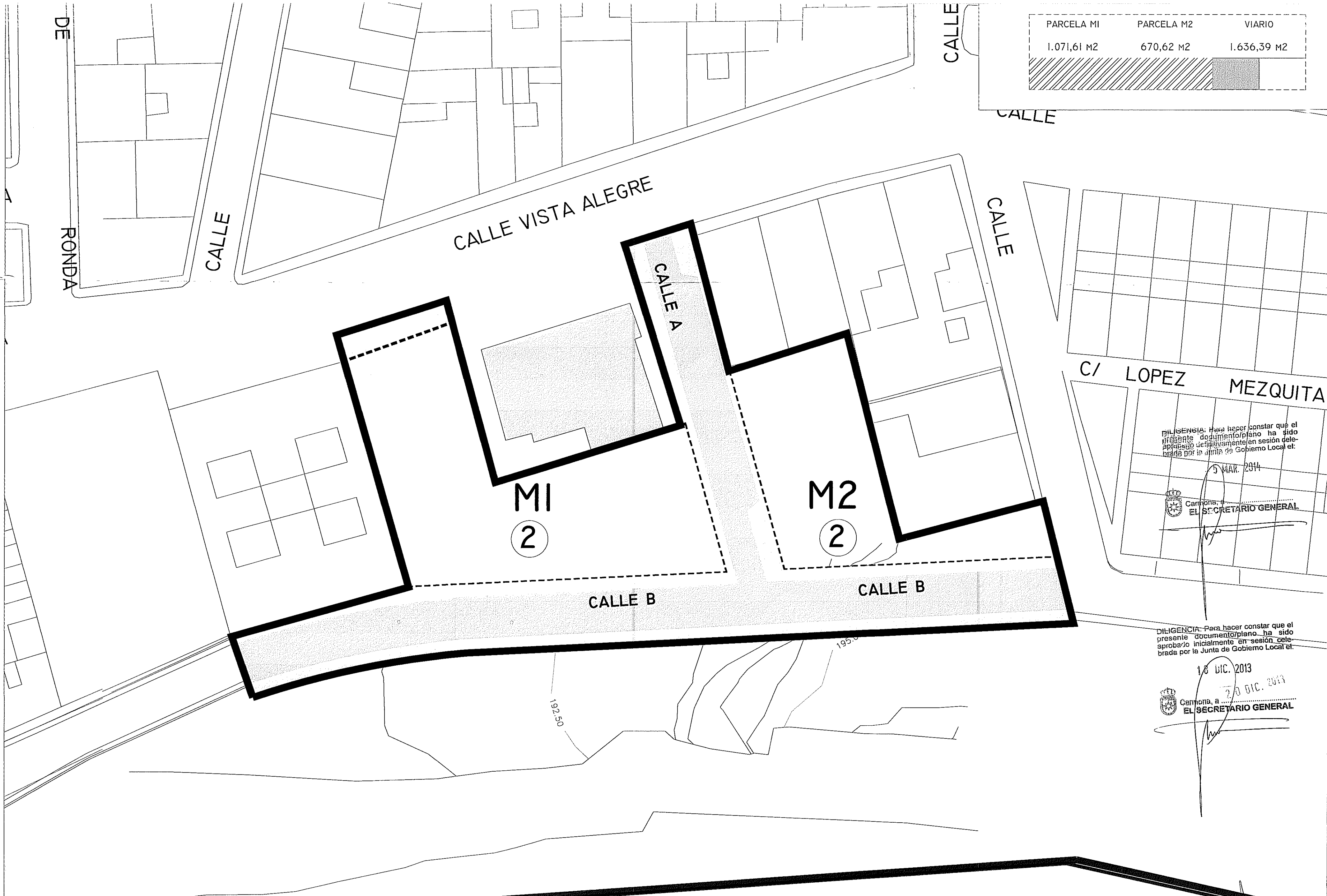


TOMAS SOLANO FRANCO
ARQUITECTO

EXP. 10/06
ESCALA 1/300

DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SUNC-NU-7
"VISTA ALEGRE". CARMONA. SEVILLA.
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DEL ÁMBITO

PARCELA M1	PARCELA M2	VIARIO
1.071,61 M2	670,62 M2	1.636,39 M2



C/ LOPEZ MEZQUITA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado definitivamente en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el:

5 MAR. 2014

Carmona, a ... EL SECRETARIO GENERAL

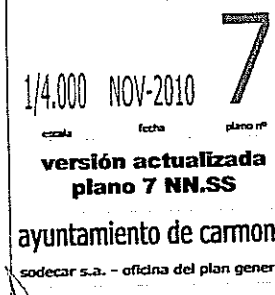
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado inicialmente en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el:

18 DIC. 2013

20 DIC. 2013

Carmona, a ... EL SECRETARIO GENERAL

CALIFICACION:	RESIDENCIAL CERRADA
ALTURA EDIFICACION:	2 PLANTAS
DENSIDAD DE LA ZONA:	80 VIV/ HA



CALIFICACION:	RESIDENCIAL CERRADA
ALTURA EDIFICACION:	2 PLANTAS
DENSIDAD DE LA ZONA:	80 VIV/ HA

