



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



**MODIFICACIÓN Nº 9 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES  
ADAPTADAS PARCIALMENTE A LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA**

**MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL  
ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-NU-8 \_ PUERTO DE MATAHACAS**

Documento Aprobación Provisional 2ª \_ junio 2014

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado provisionalmente por 2ª vez por el Ayuntamiento en Pleno en sesión de 30-6-2014



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014  
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014  
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47

DOCUMENTO: 20140035654  
Fecha: 07/07/2014  
Hora: 08:23



## ÍNDICE:

MEMORIA	Pág.
0.- Tramitación y Modificaciones introducidas respecto al Doc. Aprob. Provisional	3
1.- Objeto de la Modificación	6
2.- Memoria Informativa	6
3.- Diagnóstico Urbanístico	10
4.- Memoria Descriptiva de la ordenación	11
Ficha Urbanística	13
5.- Memoria Justificativa	14
6.- La ejecución del planeamiento. Determinaciones de programación y gestión	19
7.- Memoria de Infraestructuras	19
8.- Viabilidad técnica y económica	20

### ANEXOS A LA MEMORIA

- A - Acuerdo de Aprobación Inicial
- B - Alegación
- C - Informes sectoriales tras la Aprobación Inicial
- D - Acuerdo de Aprobación Provisional
- E - Informes sectoriales tras la Aprobación Provisional

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### PLANOS

##### Planos de Información:

- I.1.- Ámbito de actuación. (E: 1/10.000)
- I.2a.- Planeamiento vigente. Planos 5 de AdP. NN.SS. (E: 1/4000)
- I.2b.- Planeamiento vigente. Planos 7a de AdP. NN.SS. (E: 1/4000)
- I.2c.- Planeamiento vigente. Plano 9 NN.SS. (E: 1/2000)
- I.3.- Esquema de Instalaciones Existentes. (E: 1/4000)
- I.4.- Plano Topográfico y Estructura de la Propiedad. (E: 1/1000)

##### Planos de Ordenación:

- O.1.- Plano 9 NN.SS. Modificado. Delimitación Sector Puerto Matahacas. (E: 1/2000)
- O.2.- Esquema de Instalaciones de la Ordenación. (E: 1/2000)
- O.3.- Plano de Ordenación acotado. (E: 1/1000)

### RESUMEN EJECUTIVO.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014  
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014  
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47

DOCUMENTO: 20140035654  
Fecha: 07/07/2014  
Hora: 08:23



**O.- TRAMITACIÓN Y MODIFICACIONES INTRODUCIDAS CON RESPECTO AL DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE.****O.1.- TRAMITACIÓN.****O.1.1.- Acuerdo de Aprobación Provisional.**

El Pleno del Ayuntamiento, mediante Acuerdo adoptado en sesión de fecha de 23 de diciembre de 2013, aprobó provisionalmente el documento de la Modificación nº 9.

Posteriormente se procedió a requerir la verificación o adaptación de los informes emitidos previamente por las siguientes administraciones y organismos:

Consejería de Educación, Cultura y Deporte.	Ente público Andaluz de Infraestructuras y Servicios Educativos.
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.	Delegación Territorial en Sevilla. Servicio de Infraestructuras.
Consejería de Fomento, Vivienda.	Delegación Territorial en Sevilla. Servicio de Vivienda.
	Delegación Territorial en Sevilla. Servicio de Carreteras.
Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.	Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Comisaría de Aguas.

Una vez recibidos los informes que se relacionan en el siguiente apartado, se solicitó la aprobación definitiva del documento a la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, mediante oficio de la Alcaldía de 10 de marzo de 2.014, recibiendo informe del Servicio de Urbanismo requiriendo la subsanación de determinadas deficiencias, siendo éste el que motiva la redacción de un nuevo documento de la Modificación para su Aprobación Provisional Segunda.

**O.1.2.- Informes recibidos.****a) Aguas:**

- Informe del Servicio de Infraestructuras de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de fecha de 4 de febrero de 2.014, de sentido favorable no condicionado al documento de la Modificación aprobado provisionalmente por cuanto se atienden las condiciones del informe emitido por este organismo al documento que fue aprobado inicialmente.
- Informe de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, de fecha de 11 de marzo de 2.014, de sentido favorable al documento de la Modificación aprobado provisionalmente siempre y cuando se cumplan los compromisos expuestos en la Memoria de aquél. Estos compromisos se refieren a la alusión que se contiene en su página 5 sobre la previsión de que la nueva Estación depuradora de aguas residuales entre en servicio en 2.014, razón por la cual no se consideró oportuno introducir en el documento de la Modificación condiciones especiales para la primera ocupación de las edificaciones (moratoria en su concesión), tal y como requería la Confederación Hidrográfica con el objeto de no incrementar las cargas contaminantes vertidas sin depurar al dominio público hidráulico.

**b) Vivienda Protegida:**

- Informe del Servicio de Vivienda de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio, de fecha de 19 de febrero de 2.014, sobre plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas, de sentido favorable no condicionado al documento de la Modificación aprobado provisionalmente.

**c) Urbanismo:**

- Informe del Servicio de Urbanismo, de fecha de 31 de marzo de 2.014. Del contenido de este informe merecen destacarse los siguientes aspectos:

**a) Objeto y alcance del Informe (apartado 1):**

Se señala expresamente que el órgano competente para la resolución definitiva de este proyecto es la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud de

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	DOCUMENTO: 20140035654
	JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014 MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014 VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47	Fecha: 07/07/2014 Hora: 08:23



lo establecido en el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2.014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

- b) Expediente administrativo y tramitación (apartado 4):  
La tramitación seguida en la esfera municipal ha sido la establecida en el artículo 32 de la LOUA en relación con lo especificado en el artículo 36.2 de la misma.
- c) Documentación (apartado 5):  
Contiene sustancialmente la documentación necesaria para su objeto y contenido en relación con lo especificado en los artículos 19 y 36.2.b) de la LOUA. No obstante se realizan las siguientes observaciones:
- En cuanto a la documentación administrativa:
    - Sólo se ha presentado una copia del expediente administrativo, incorrectamente compulsada.
    - Se precisan tres copias debidamente compulsadas de toda la documentación administrativa correspondiente a la tramitación municipal de la Modificación, foliadas y con un índice.
  - En cuanto a la documentación técnica:
    - El documento no contiene el resumen ejecutivo, que debe ser incluido en los documentos de planeamiento tal y como establece el artículo 19.3 de la LOUA.
    - Debe aportarse una copia más del documento técnico pues ha de contarse con un total de cinco para completar la documentación que ha de enviarse al Consejo Consultivo de Andalucía
- d) Análisis de las determinaciones (apartado 8):
- En relación con la legislación urbanística, La Modificación contiene en líneas generales y de forma adecuada las determinaciones propias de su objeto y contenido. No obstante se realizan las siguientes consideraciones:
    - Tal y como se ha señalado anteriormente, no se contiene el resumen ejecutivo, que ha de ser incluido en los documentos de planeamiento, si bien el artículo 1.3 de las Normas Urbanísticas lo menciona como parte del contenido documental del proyecto.
    - No consta la documentación relativa a la justificación del cumplimiento del Decreto 293/2.009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
    - Se expresa que no queda claro en el proyecto de la Modificación ni en el planeamiento general vigente si el ámbito de suelo urbano no consolidado es o no un área de reforma interior, afirmándose que "... en caso de que no ser este ámbito de suelo urbano no consolidado un área de reforma interior en SUNC ... no correspondería la aprobación definitiva a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sino al Ayuntamiento".

Esta frase así trascrita es incorrecta, ya que según resulta del informe emitido por ese mismo Servicio de Urbanismo con ocasión de la tramitación de la Modificación nº 11 y tras varias comunicaciones y conversaciones con la Jefa del Servicio lo que se quiere decir es que si se tratase de un Área de Reforma Interior la competencia para la aprobación definitiva sería municipal. Si no se tratase de un área de reforma interior, la competencia para la aprobación definitiva sí sería autonómica. Todo ello en base a lo dispuesto en el artículo 10.1.A.b) de la LOUA y a los nuevos criterios de la Dirección General de Urbanismo que se mencionan en el referido informe emitido en la Modificación nº 11.
  - En relación con el planeamiento superior vigente se detectan las siguientes deficiencias:
    - Un error en la nueva ficha de planeamiento, pues si bien el incremento de densidad residencial es inferior al 20 %, la ficha debe recoger la densidad final resultante de la Modificación, así que en las determinaciones de carácter estructural también debe recogerse la densidad de 48 viv/ha.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad

## FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014  
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014  
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47

DOCUMENTO: 20140035654

Fecha: 07/07/2014

Hora: 08:23



- El apartado 5.3 del documento técnico (justificación de la regla 2ª del artículo 36.2.a) no recoge los porcentajes de las dotaciones de la ordenación modificada, si recogiéndose adecuadamente en el informe.

En el apartado de conclusiones del Informe (apartado 10) se expresa que para que la Delegación Territorial pueda continuar con la tramitación del proyecto y solicitar el preceptivo dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, debe procederse a las correcciones indicadas en el apartado 8 del Informe así como al subsanación de la documentación administrativa en la firma expuesta en el apartado 5 del mismo.

**d) Carreteras de la Consejería de Fomento y Vivienda:**

Se recibe fuera de plazo y es favorable, requiriendo, por un lado, que las conexiones del Sector con la Travesía de la Carretera sea definida en Proyecto Específico, firmado por técnico competente y sometido a autorización de esa Consejería titular de la Carretera, y por otro lado que en la actuación urbanística se tengan en cuenta la incidencia del ruido emitido por la Carretera, mediante los estudios específicos, y la exigencia de protección frente a los mismos. Ambos requisitos se incorporan a las Normas Urbanísticas.

**0.2.- ANÁLISIS DEL INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO Y MODIFICACIONES INTRODUCIDAS AL DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE.**

A continuación se exponen cada una de las consideraciones que se derivan del informe del Servicio de Urbanismo así como la contestación a cada una de ellas:

**1. Deficiencias documentales.**

- Serán objeto de adecuada atención tras la aprobación provisional segunda del nuevo documento de la Modificación, en la forma indicada tanto para la documentación administrativa como para la documentación técnica.

**2. Correcciones en relación con la legislación urbanística:**

- Se ha integrado el Resumen Ejecutivo en el documento de la Modificación, no quedando así en un documento aparte.
- Se ha procedido a la justificación del cumplimiento del Decreto 293/2.009 en el apartado 5.7 de la Memoria.
- Se ha procedido a aclarar con más detalle que la actuación de transformación urbanística que se contiene en la Modificación es una Actuación de Renovación Urbana de las previstas en la letra a) del artículo 45.2.B) de la LOUA y no por tanto un área de reforma interior de las previstas en la letra b) del mismo artículo en el apartado 2.1 de la Memoria, así como en todos aquellos pasajes puntuales de la misma y de las Normas Urbanísticas en las que se utilizaban otras denominaciones inadecuadas con esta denominación.

En cualquier caso, esta cuestión ya quedaba expresada en la Memoria del documento (apartado 1. Objeto de la Modificación), permaneciendo inalterada su redacción desde su aprobación inicial, la cual queda recogida en el propio informe del Servicio de Urbanismo al comienzo de su apartado 6. Objeto de la propuesta, que se transcribe a continuación:

*“Tal como expone el documento técnico, el ámbito de la presente Modificación tiene la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado, por concurrir en él las circunstancias definidas en el artículo 45.2.B.a) de la LOUA, al tratarse de un vacío urbano que carece de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos que requiere una actuación de renovación urbana que comporta una nueva urbanización conectada a la red de servicios e infraestructuras existentes.”*

En coherencia con este planteamiento, se ha procedido asimismo a la delimitación del Sector en el Plano O.1 que requiere la actuación de renovación urbana prevista, en atención a lo dispuesto en la mencionada letra a) del artículo 45.2.B) de la LOUA., corrigiendo asimismo a lo largo de la Memoria y Normas Urbanísticas todas las expresiones que no se corresponden con ese concepto urbanístico.

**3. Correcciones en relación con el planeamiento superior vigente:**

- Se ha procedido a la corrección de la nueva Ficha de Planeamiento, en la forma indicada.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20140035654
	JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014 MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014 VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47		Fecha: 07/07/2014 Hora: 08:23



- Se han recogido los porcentajes de las dotaciones de la ordenación modificada según se contienen en el mismo informe en el apartado 5.3 de la Memoria.

Los cambios relacionados anteriormente - más los que se derivan del Informe del Servicio de Carreteras - no suponen una afección -ni muchos menos sustancial- a la ordenación estructural ni tampoco un cambio sustancial en los criterios y soluciones de aquél, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 32.1.regla 3ª, segundo párrafo de la LOUA y 130 del Reglamento de Planeamiento, que supongan la variación en el modelo del planeamiento elegido o la alteración de su estructura general.

## 1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito objeto de esta Modificación tiene la clasificación de Suelo Urbano no Consolidado, por concurrir en él las circunstancias definidas por el Artículo 45.2.B.a) de la LOUA, al tratarse de un vacío urbano que carece de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos que requiere una actuación de renovación urbana que comporta una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de servicios e infraestructuras existentes.

Sobre dicho ámbito de suelo urbano no consolidado, el objeto del presente Documento de Planeamiento General es la reserva del 30% de la edificabilidad residencial del Sector para vivienda protegida, así como la modificación de la ordenación pormenorizada establecida en las Normas Subsidiarias de 1983, adaptadas parcialmente a la LOUA en 2009, para los suelos que ocupaba el antiguo almacén de aceitunas "Los Villa", ámbito definido por la Adaptación Parcial como Suelo Urbano No Consolidado SUNC-NU-8\_Puerto de Matahacas.

## 2.- MEMORIA INFORMATIVA

### 2.1.- Antecedentes.

Se trata de unos terrenos con una superficie de 24.297 m2 situados en el encuentro de la travesía de la Carretera A-398 con la Ronda de Circunvalación del Real, que constituyen un vacío relevante de la Ciudad que no ha sido desarrollado hasta la fecha, a pesar de contar con ordenación detallada en el Planeamiento General Vigente. Los terrenos objeto de la Modificación conforman una suave vaguada en sentido norte - sur que culmina en el Puerto de Matahacas. La mayor parte de este ámbito (21.418 m2) está incluida en la parcela catastral 56978.01, que con una superficie total de 41.418 m2 se extiende hacia el oeste fuera del ámbito de esta Modificación. En los mismos no existe edificación alguna, ya que el antiguo almacén que allí existía se demolió por Decreto de Orden de Ejecución en el año 2006, restando, sólo en pie, los muros perimetrales de su patio contiguo con la Ronda de Circunvalación del Real.

Ha de insistirse en que el ámbito de Suelo Urbano No consolidado objeto de la presente Modificación de Planeamiento tiene carácter de vacío de borde Sur del Barrio del Real, parte del cual estuvo ocupado por un almacén de aceitunas (Los Villa), pero podemos asegurar que sobre este ámbito nunca existió ciudad, sino que se trata de un vacío, que aún hoy no ha sido envuelto por el crecimiento de la trama urbana. Por tanto, debe quedar claro que se trata de un Sector de Suelo Urbano No Consolidado, de los descritos con la denominación de Actuación de Renovación Urbana en el Artículo 45.2.B)a) y en el Artículo 17.4 de la LOUA.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	DOCUMENTO: 20140035654
	JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014 MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014 VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47	Fecha: 07/07/2014 Hora: 08:23





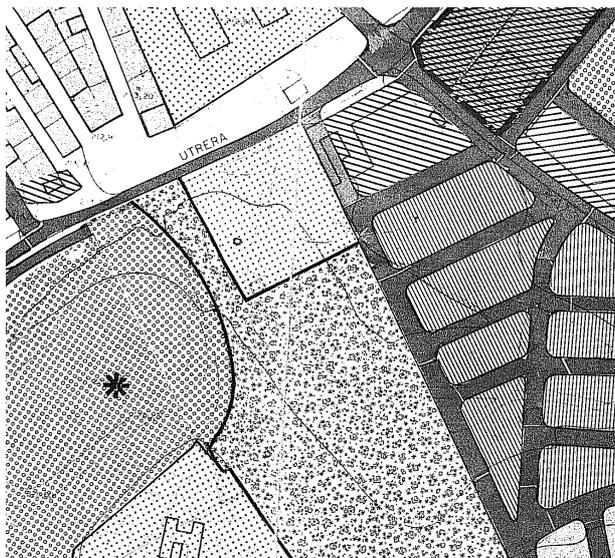
Fotografía aérea del ámbito de la Modificación. Vuelo agosto 2011

## 2.2.- Planeamiento Urbanístico vigente.

El Planeamiento General Vigente en Carmona son las Normas Subsidiarias con aprobación definitiva de 17/11/1983 (NN.SS.) adaptadas parcialmente a la LOUA en 2009. La ordenación pormenorizada que plantea en este ámbito se caracteriza por los siguientes rasgos:

- La conservación del uso industrial (antiguo almacén de aceitunas) en la esquina que conforman la Carretera del Viso y la Ronda. Las Normas Subsidiarias establecen para este uso una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Dispone cuatro manzanas de uso residencial cerrada, de dos plantas de altura, con dimensiones y características similares a las manzanas residenciales limítrofes, ordenadas mediante calles dispuestas en peine apoyadas en los viales existentes en el borde oriental del Sector. Las Normas Subsidiarias establecen para este uso una edificabilidad de 1'6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Dispone una parcela de equipamiento escolar de enseñanza general básica en el borde noroeste del Sector, junto a la carretera. Las NN.SS. no regulan una edificabilidad determinada para estos equipamientos públicos.

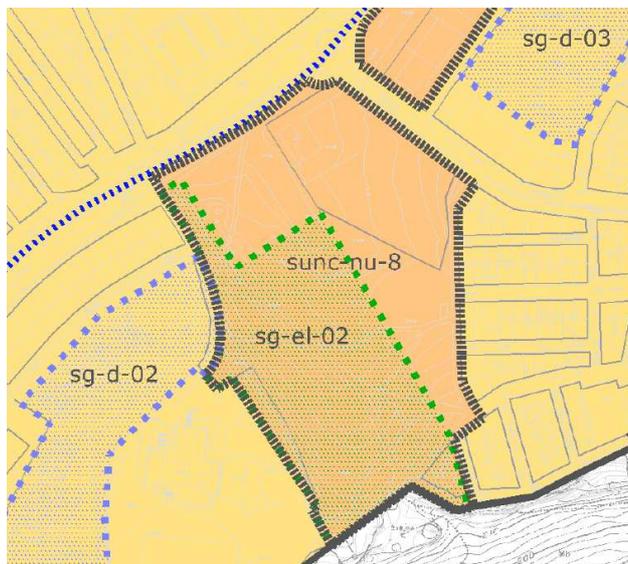




Detalle del Plano 9 de las Normas Subsidiarias 1983, Ordenación Pormenorizada del Ámbito de Actuación

La Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias aprobada con fecha de 04/03/2009 (AdP NN.SS.) determina los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable. Para los terrenos objeto de la Modificación son las siguientes determinaciones de orden estructural:

- Los terrenos se enclavan en un ámbito de suelo urbano no consolidado denominado “SUNC-nu-8\_Puerto de Matahacas”, junto a un sistema general de espacios libres previsto, SG-el-02, que completa el espacio libre de la Vaguada.
- Los terrenos se incluyen en los ámbitos de uso global residencial A-08 y A-17b, que tienen, respectivamente, asignada una densidad máxima de 40 y 80 viviendas por hectárea y una edificabilidad global máxima de 1'3 y 1 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.



Detalle del Plano 5 de la Adaptación parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias (2009). Determinaciones de orden estructural para la zona de Matahacas.



**Tabla resumen de condiciones de ordenación, edificación y usos previstos por NN SS de 1983 y su Adaptación Parcial a la LOUA de 2009, en el SUNC-nu-8\_Puerto de Matahacas:****NN.SS. 1983**

Uso	Tipología	Superficie m2s	Ocupación %	Nº de plantas	Edificabilidad m2t	coef. uso (1)	Unidades de Aprovechamiento
Industrial		3127,17	100	1	3127,17	1	3127,17
Residencial	cerrada	2716,16	80	2	4345,86	1	4345,86
Residencial	cerrada	2374,73	80	2	3799,57	1	3799,57
Residencial	cerrada	1158,73	80	2	1853,97	1	1853,97
Residencial	cerrada	1154,03	80	2	1846,45	1	1846,45
TOTALES:					<b>14973,01</b>		<b>14973,01</b>

**Dotaciones**

Equipamiento	Escolar	5422,64
--------------	---------	---------

**AdP NN.SS 2009**

Sup. m2s	Uso global	Densidad viviendas (2)	Nº máx. viviend. (2)	coef edif.	edificabilidad global máx. m2t
24297	residencial	40	97	1 / 1'3	24297 / 31586

(1) El coeficiente que expresa el valor del suelo que se atribuye al uso comercial e industrial en relación con el uso residencial cerrada es de 1 en base a que se trata de usos compatibles entre si. Las NN.SS. vigentes permiten el uso comercial de la planta baja en edificaciones de uso residencial y la reciente Modificación nº 3 de las NN.SS. de 8/02/2013 autoriza el uso comercial en edificaciones industriales.

(2) Dado que el SUNC-nu-8 está a caballo entre dos zonas de suelo urbano de la AdP NNSS, las A-08 y A-17b, se considera aplicable la densidad máxima de la más restrictiva, es decir 40 viv./ha, que generaría un número máximo de 97 viviendas. Además vemos que su ordenación pormenorizada cumple el coeficiente de edificabilidad máximo de ambas, 1 y 1'3 m2t/m2s.

**2.2.- Planeamiento Urbanístico en redacción.**

Finalmente, debemos reseñar que el PGOU en fase de redacción, en su Documento de Aprobado Provisionalmente (Pleno 2 de octubre de 2012), incluye un Área de Reforma de Suelo Urbano no Consolidado, el AR-c-18, con determinaciones de ordenación pormenorizada semejantes a las que se van a definir en la presente Modificación, de modo que la tramitación paralela del PGOU y de esta Modificación no representará ningún conflicto, con la excepción de la denominación de la Actuación de Transformación Urbanística.

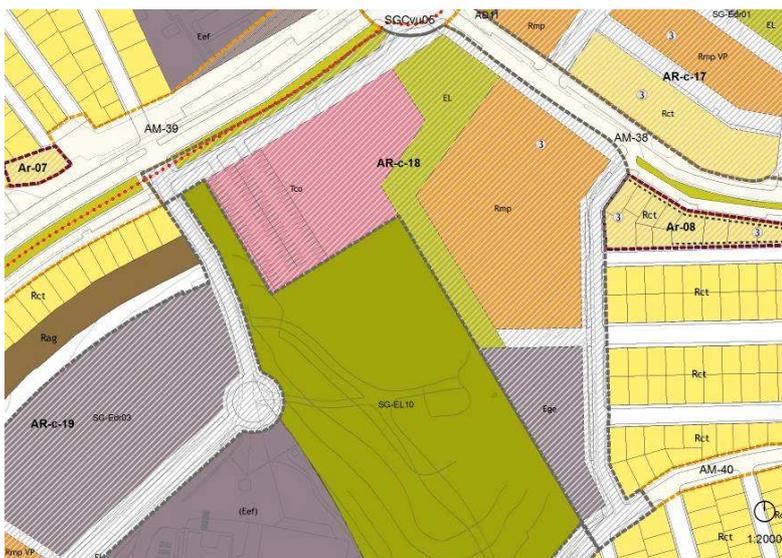
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014  
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014  
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47

DOCUMENTO: 20140035654  
Fecha: 07/07/2014  
Hora: 08:23





Detalle del Plano C.02 del Documento de Aprobación Provisional del PGOU (octubre 2009)

En relación con lo apuntado anteriormente, el documento del Plan General en su próxima redacción para su aprobación provisional segunda, deberá hacer un análisis más detallado de la denominación de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano no consolidado, a la luz la distinción que de éstas ofreció la Ley 7/2.012, de 30 de enero, de modificación de la LOUA, distinguiendo aquellas que merecen la conservación de la denominación como Áreas de Reforma Interior de las que -como en el presenta caso- han de identificarse como Actuaciones de Renovación Urbana.

### 3.- DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

1. Las Normas Subsidiarias Municipales de 1983 disponen para la zona objeto de la modificación una ordenación de carácter continuista adaptada a la realidad social y económica del municipio para el momento de su redacción, que no es viable 30 años después por las siguientes razones:

- En general, la ordenación urbanística pormenorizada diseñada por las NN.SS. de 1983 en este ámbito se considera hoy obsoleta y manifiestamente mejorable. Por un lado, la posición de una parcela industrial en una esquina de gran responsabilidad urbanística, como es evidente, no responde a una intención de diseño urbano, sino a la simple asimilación por las NN.SS. de una realidad consolidada previamente, sin plantearse su revisión. A partir de ahí, más aún cuando la industria desapareció completamente hace varias décadas, es preciso revisar, no sólo el uso industrial, manifiestamente inadecuado en este contexto urbano, sino también la propia disposición de una parcela que taponaba la conexión de los principales espacios libres y equipamientos de la zona del Real.
- La tipología residencial cerrada no es adecuada para acoger la tipología residencial colectiva. La tipología establecida hace 30 años, de pequeñas manzanas de uso residencial cerrada no permite una respuesta adecuada a los requerimientos de vivienda que se pretenden, basados en la construcción de viviendas plurifamiliares entorno de patio centrales de manzana que vienen a constituirse en espacios privados de uso colectivo.
- La parcela escolar no es adecuada para su uso efectivo. La parcela de uso escolar tiene una superficie insuficiente para acoger debidamente un centro de enseñanza infantil, primaria mínimo (C2), para el que la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía pide parcelas del orden de 8.000 m<sup>2</sup>. Además, la zona sur de Carmona, donde se inserta el ámbito de esta Modificación, es precisamente la zona mejor dotada del mapa escolar de la localidad, dado que cuenta con dos centros públicos y otro privado-concertado para infantil y primaria y otros dos centros más para enseñanza secundada. Por tanto, está justificada la innecesariedad del



equipamiento escolar, no obstante lo cual, en el curso de la tramitación de esta Modificación, se solicitará el preceptivo informe a la Consejería de Educación.

- o La viabilidad económica de la actuación prevista por las NN.SS de 1983 se ve dificultada por la gran superficie que la ordenación destina a la ejecución de viarios, lo que supone costes elevados de urbanización y posterior mantenimiento.
- o En este ámbito no se contemplan espacios libres locales al servicio de estas parcelas residenciales e industrial, puesto que el gran espacio libre colindante fue definido por la Adaptación de 2009 como sistema general (SG-EL-02).
- o La creación de numerosas calles rodadas supone priorizar el coche frente al peatón lo que va en contra de las nuevas consideraciones sobre movilidad e influye de forma negativa a nivel ambiental y urbano.
- o El actual vacío de la Vaguada del Puerto de Matahacas supone una importante ruptura o discontinuidad de la trama urbana del sector sur. La ordenación y ejecución del ámbito objeto de Modificación permitirá conectar las zonas periféricas de Villarosa, Puerto de Brenes y Salesianos con el resto del sector sur del Real.
- o En la ordenación urbanística vigente no existen reservas de vivienda protegida en el ámbito del SUNC-un-08, tal como expresa el Documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. (2009). No obstante, la realidad socioeconómica y urbana de Carmona expresan la demanda de este tipo de viviendas protegidas.

#### 4.- MEMORIA DESCRIPTIVA

##### 4.1.- Ordenación Estructural y Pormenorizada Vigente.

Tal como se ha expuesto en el Apartado 2.2.- Planeamiento urbanístico vigente (Adaptación Parcial de 2009), partimos de las siguientes determinaciones estructurales:

- o **Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-nu-8**, delimitado con superficie 24.397 m<sup>2</sup>.
- o Incluido, en su mitad noroeste, en la **zona de suelo urbano A-08** y, en su mitad sureste, en la **zona de suelo urbano A-17b**, ambas con **uso global residencial**. Respectivamente, tienen una **densidad máxima** de 80 y 40 viv/ha. y **edificabilidad global** de 1 y 1'3 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Se consideran los parámetros más restrictivos de cada uno de las dos zonas, es decir, **40viv/ha y 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s**.
- o La ordenación estructural vigente no exige la **reserva de vivienda protegida**, en aplicación de la Ley 13/2005. No obstante, la delimitación del Sector que requiere la actuación de renovación urbana viene a implicar la necesidad de prever una reserva de los terrenos equivalentes al **30% de la edificabilidad residencial de aquél**, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA.

En cuanto a la **ordenación pormenorizada**, el planeamiento vigente establece:

- o **El aprovechamiento urbanístico** que corresponde a esta actuación, no ha quedado explicitado por la Adaptación Parcial, pero podemos deducirlo al multiplicar las edificabilidades lucrativas contenidas en su ámbito por los correspondientes coeficientes de uso.

Considerando coeficiente 1 para el uso característico residencial, queda asignar el coeficiente que debe corresponder al uso industrial. Teniendo en cuenta que en el planeamiento vigente la calificación industrial admite su compatibilidad con el uso comercial (Modificación nº 3 de las NN.SS. de 8/02/2013) y este, a su vez, es compatible en las plantas bajas de parcelas calificadas con uso residencial, podemos deducir que, en el planeamiento actual es razonable asignar al uso industrial un coeficiente 1. Estos coeficientes son coherentes con los valores medios de repercusión apreciados en el mercado local para ambos usos, residencial e industrial ó comercial. En consecuencia, el aprovechamiento urbanístico del que partimos asciende a:

Residencial: 11.846 m<sup>2</sup>t, con coeficiente de uso 1 = 11.846 Unid. Aprovechamiento

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E51B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad

##### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014  
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014  
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47

DOCUMENTO: 20140035654  
Fecha: 07/07/2014  
Hora: 08:23



Industrial: 3.127 m2t, con coeficiente de uso 1 = 3.127 Unid. Aprovechamiento  
Aprovechamiento Objetivo del SUNC-nu-8 = **14.973 Unid. Aprovechamiento**

- o El planeamiento vigente no hace explícito el aprovechamiento medio y la delimitación del área de reparto donde se inserta esta actuación, que son definidos en esta Modificación.
- o En los planos de ordenación se localiza la reserva de vivienda protegida (3.981 m2t) en una parcela residencial calificada como Rmp VP, con superficie de parcela 2.109 m2.

#### 4.2.- Modificaciones sobre la Ordenación Pormenorizada.

Esta Modificación, respetando la ordenación estructural vigente, define una nueva ordenación pormenorizada que supone una reordenación de la trama urbana y de la disposición de usos y tipologías definidas por las NN.SS. en 1983. El uso característico la actuación sigue siendo el residencial, pero en la nueva ordenación este uso característico se aglutina en una sola manzana de tipología residencial, con tres plantas de altura más una cuarta retranqueada a modo de ático, situada en la mitad oriental, rematando la trama residencial del Barrio del Real.

El uso industrial, ya desaparecido e inadecuado en este contexto urbano, es sustituido por una parcela de uso terciario-comercial, desplazada hacia la mitad occidental de la actuación y con sus accesos rodados ligados a la travesía de la Carretera A-398, para lo cual se prolonga la vía de servicio que ya existe al oeste y se mejora su conexión con la rotonda que articula esta Carretera con La Circunvalación del Real.

Se descarta la necesidad de la parcela docente y este equipamiento queda sustituido por un espacio libre dispuesto entre las parcelas residencial y comercial, más un equipamiento genérico dispuesto al sur de la actuación. Ambas dotaciones locales suman una superficie ligeramente superior a la ocupada por la parcela docente original y, formalmente, quedan vinculadas con el sistema general de espacios libres contiguo a nuestra actuación (SG-EL-02-Puerto de Matahacas).

La nueva ordenación permite resolver la discontinuidad urbana existente entre el Barrio del Real y las zonas periféricas de los Salesianos y Villarosa, dando continuidad a la trama urbana circundante y, además, conecta peatonalmente el futuro parque del Puerto de Matahacas con el Paseo de Cruz del Carmen que, a su vez, conecta con el Paseo del Real y los equipamientos principales de la zona Sur de Carmona.

En los planos de ordenación se localiza la reserva de vivienda protegida (3.981 m2t.) en una parcela residencial calificada como Rmp VP, con superficie de parcela 2.109 m2.

Se adjunta la Ficha Urbanística, que diferencia la ordenación estructural y la pormenorizada. Entre otros parámetros se explicita la reserva del 30% de vivienda protegida, que la Actuación de Renovación Urbana constituye por sí misma un **Área de Reparto**, cuyo **Aprovechamiento Medio**, teniendo en cuenta la superficie con derecho a aprovechamiento, que corresponde a la propiedad privada, dado que el resto del ámbito está constituido por viales ya afectados de uso público que habrán de ser reurbanizados. La Ficha Urbanística incluye también los criterios de ordenación, sistema de actuación, plazos y demás determinaciones de ordenación pormenorizada, así como las correcciones advertidas en el informe del Servicio de Urbanismo de fecha de 31 de marzo de 2.014.

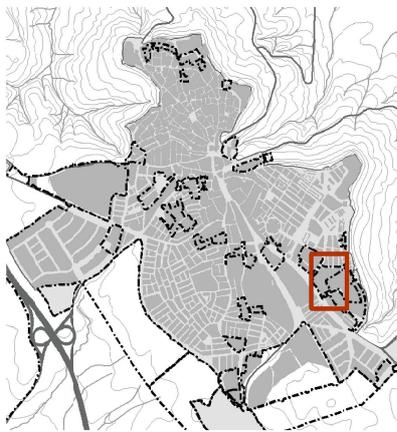
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	DOCUMENTO: 20140035654
	JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014 MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014 VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47	Fecha: 07/07/2014 Hora: 08:23



**MODIFICACIÓN N° 9 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES**

Sector de

**SUNC-NU-8** Puerto de Matahacas



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Área de reparto	SUNC-UN-8	Clase de suelo: \$ Urbano No Consolidado
Superficie ámbito Sector (m2)	<b>24.397</b>	Edificabilidad global max.: 1 m2/m2s
		Densidad max. viv/ha. (1): 48
		Reserva 30% VP_ m2t: 3.981

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Aprovech. Objetivo UA	14.973
Aprovech. Subjetivo UA	13.476
Cesión UA 10%	1.497
Área Reparto coincidente con ámbito SUNC-UN-8	24.397
Superficie con derecho a aprovechamiento	21.418
Aprovechamiento Medio Área Reparto	0.69907554

Densidad máx. viv. (1) 48 viv./Ha

**Reservas dotaciones locales**

Espacios Libres	3.506 m2
Equipamiento Social-Cultural	2.472 m2
Viarío	5.526 m2
Aparcamiento público mínimo:	79 Plazas

**Objetivos de ordenación**

El Sector que ocupó el antiguo almacén de Los Villa es un Suelo Urbano No Consolidado cuya ordenación debe resolver la discontinuidad urbana existente entre las zonas de Feria y Salesianos. Su ordenación condicionada por su relación con dos viales importantes, la Ctra. del Viso y la Circunvalación del Real al Norte y por el futuro Parque del Puerto de Matahacas (SG-EL-02), debe de combinar usos residenciales en manzana plurifamiliar (Rmp), usos de terciario comercial (Tco) y disponer de un espacio libre de conexión entre el Paseo Cruz del Carmen con el futuro Parque del Puerto de Matahacas, así como de un equipamiento local en relación directa con dicho Parque. La Vía de Servicio de la Ctra. del Viso se prolonga y resuelve correctamente su incorporación a la Rotonda y su conexión con la calle de acceso a la zona de Salesianos.

**Programación y condiciones desarrollo**

Planeamiento necesario:  
Estudio de Detalle en parcela Comercial

Sistema de Actuación: Compensación

Programación:

inicio	1 año	fin	4 años
--------	-------	-----	--------

**Condiciones de ordenación pormenorizada**

La tipología residencial es Manzana Plurifamiliar (Rmp), en tres plantas, y una cuarta planta retranqueada. Cuenta con un 30% de reserva para VP. La parcela terciaria comercial (Tco) Tiene una edificabilidad de 0,426 m2/m2s, y una altura máxima de 10m. La implantación de esta edificabilidad comercial requerirá la redacción de un Estudio de Detalle, cuyo objeto es ordenarla de modo que se formalice una fachada hacia la Travesía, singularizada en la esquina de esta hacia la Rotonda, disponiendo accesos peatonales desde el espacios libres que circunda la parcela y disponiendo una masa arbolada en los aparcamientos de superficie que se dispongan. Además, debe resolver sus accesos rodados desde la vía de Servicio, o directamente desde la Rotonda que da entrada a Circunvalación del Real. El Proyecto de Urbanización desarrollará el esquema viario de los planos de ordenación de esta Modificación para la vía de servicio y el acceso a la parcela comercial, justificando su correcto funcionamiento en horas punta mediante el correspondiente estudio de tráfico y proyecto técnico de conexión vial con la Travesía, todo ello con informe favorable de su Administración Titular. El Proyecto de Urbanización incluirá los refuerzos y conexiones externas requeridos por Endesa y Aguas del Huesna.

**Observaciones**

(1) En este Sector se ha aumentado la Densidad Global de 40 viv./ha. en un 20%, teniendo en



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014  
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014  
VENTURO GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47

DOCUMENTO: 20140035654  
Fecha: 07/07/2014  
Hora: 08:23



## 5.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 5.1.- Justificación de la no incidencia de la Modificación en la Ordenación Territorial.

La presente Modificación Nº 9 de las Normas Subsidiarias de Carmona, referente a la ordenación pormenorizada del ámbito SUNC-nu8- Puerto de Matahacas, por los contenidos descritos en la Memoria Descriptiva, carecen de incidencia territorial alguna, conforme a lo establecidos en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994 y en la Disposición Adicional Octava de la Ley 7/2002, así como en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, que en su Norma 165 también requiere que el planeamiento general valore 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.

Del mismo modo, 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 de 2.009, no contempla determinaciones que deban ser observadas por la presente Modificación, en atención a su objeto y alcance.

Dado el alcance limitado de los contenidos de esta Modificación, que no afecta a la ordenación estructural ya establecida por el Planeamiento General Vigente, salvo en la introducción de reserva del 30% de vivienda protegida, no es preciso entrar a justificar el cumplimiento de las demandas que el POTAUS establece para el Planeamiento General en materia de movilidad y transporte en el planeamiento urbanístico (art. 29), determinaciones para la ordenación de nuevos crecimientos (art. 49.3), determinaciones sobre el uso residencial (art. 50), determinaciones sobre los usos terciarios (art. 53.1 y 2), integración paisajística de los desarrollos urbanos (art. 82), infraestructuras de abastecimiento de agua (art. 91), infraestructuras de depuración de aguas residuales (art. 92.3, .4 y .5), energías renovables (art. 103.1) y energía y modelo de ciudad (art. 104).

Debe añadirse que la actividad comercial incluida en este ámbito, al estar limitada en su superficie de venta y exposición a menos de 2.500 m<sup>2</sup>, carece de incidencia territorial, conforme a lo regulado en el artículo 21.4 de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

### 5.2.- Justificación de la afección de la Modificación a determinaciones de Ordenación Estructural.

Tal como se ha expuesto en el apartado anterior los contenidos de la presente Modificación, por las siguientes razones, no alteran las determinaciones de orden estructural definidas en el planeamiento municipal vigente para el ámbito de suelo urbano no consolidado SUNC-UN-8- Puerto de Matahacas, salvo en lo referente a la introducción de reserva del 30% de vivienda protegida.

- o El planeamiento general vigente de 1983, que contenía ya la ordenación pormenorizada de esta área urbana, no establece para el sector objeto de la modificación reserva alguna de vivienda protegida, por tanto, el área está eximida de reserva de vivienda protegida, conforme a la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005. Así lo hace constar la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias, que incluye un listado de ámbitos sujetos a este reserva en el que no se incluye éste. No obstante lo anterior, en la medida en que se procede a la delimitación del Sector que requiere la Actuación de Renovación Urbana resulta necesario prever una Reserva de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial del Sector, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA
- o No supone clasificación del suelo.
- o No supone alteración de los usos y edificabilidades globales establecidos por en la Adaptación Parcial a la LOUA de las NN. SS.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014  
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014  
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47

DOCUMENTO: 20140035654

Fecha: 07/07/2014

Hora: 08:23



- o La actuación no supone modificación de los estándares de sistemas generales alcanzados, pues la modificación no supone aumento de la población prevista.

En la Ficha Urbanística de esta Actuación de Renovación Urbana se diferencian las determinaciones estructurales y las determinaciones pormenorizadas ya modificadas conforme a la nueva ordenación urbanística descrita en la Memoria Descriptiva.

### 5.3.- Justificación del cumplimiento de las reglas de ordenación del art. 36 de la LOUA.

El artículo 36 de la LOUA regula el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento. La presente Modificación cumple las reglas particulares de ordenación establecidas en el artículo 36.2.a) de la LOUA, tal como se justifica a continuación:

#### Regla 1ª.-

La nueva ordenación supone mejoras para el bienestar de la población de conformidad con los principios y fines de la actividad urbanística y cumple las reglas y estándares de ordenación, mejorando los servicios y dotaciones, sin desvirtuar las opciones de la ordenación originaria, cubriendo y cumpliendo con mayor calidad y eficacia las necesidades y los objetivos considerados en ésta, ya que contempla:

- o La supresión del obsoleto uso industrial, situado en el encuentro de la Carretera y la Ronda de Circunvalación.
- o La sustitución de la parcela de uso escolar, insuficiente por su tamaño e innecesaria para las necesidades de este Sector, por las dotaciones públicas de espacios libres y equipamientos que precisa este Sector residencial, excediendo los mínimos establecidos por el artículo 17 de la LOUA.
- o La creación de este nuevo espacio libre permite, además, una mejor conexión entre los sistemas generales y locales de espacios libre y equipamiento de la zona.
- o La simplificación de la ordenación originaria, de forma que se concentra el uso residencial en una sola manzana y se eliminan las numerosas calles transversales, garantizando una parcela adecuada con capacidad suficiente para acoger nuevos modelos de vivienda entorno de patios de manzana.
- o La incorporación de una parcela, junto a la Carretera, de uso comercial al servicio de la nueva ordenación residencial. Esta superficie comercial no supera los 2.500 m2 de superficie de venta y exposición, por lo que no es considerada gran superficie minorista.
- o Establece reservas del 30% de la edificabilidad residencial para viviendas protegidas.

#### Regla 2ª.-

La presente Modificación no aumenta el aprovechamiento lucrativo establecido por el planeamiento anterior, sin embargo aumenta ligeramente las dotaciones interiores del Sector que pasan de 5.423 a 5.978 m2. A su vez, estas dotaciones, tal como se aprecia en el cuadro siguiente, cumplen sobradamente los requisitos del artículo 17 de la LOUA.

En consecuencia, no sólo se mantiene, sino que incluso se mejora ligeramente la proporción de las dotaciones previstas.

Además, tal como se expuso en la Memoria Descriptiva, la disposición de dotaciones locales de equipamiento y espacios libres mejora la funcionalidad de la dotación anterior, al ser más adecuadas a

<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<p style="text-align: center;"><b>FIRMANTE - FECHA</b></p> <p style="text-align: center;">JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014 MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014 VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47</p>	<p>DOCUMENTO: 20140035654 Fecha: 07/07/2014 Hora: 08:23</p>
---	---	---



las necesidades de la población residencial del Sector y estar dispuestas en posiciones adecuadas para su uso adecuado.

La tabla siguiente expone las dotaciones locales de las que se parten y las que se disponen esta Modificación, en relación a los requisitos LOUA:

SUNS - UN-8 PUERTO MATAHACAS	ORDENACIÓN PREVIA		ORDENACIÓN MODIFICADA		Artículo 17 LOUA	
	SSSL Dotaciones m <sup>2</sup> s.	Dotaciones Ordenación m <sup>2</sup> s./100m <sup>2</sup> t.	SSSL Dotaciones m <sup>2</sup> s.	Dotaciones Ordenación m <sup>2</sup> s./100m <sup>2</sup> t.	Estándar m <sup>2</sup> s./100m <sup>2</sup> t.	Mínimo m <sup>2</sup> s.
Dotaciones Sector	5.423	36'22	5.978	37'91	30	4.730'7
Equipamientos	5.423	36'22	2.472	15'68	12	1.892'28
Espacios Libres	0	0	3.506	22'23	18 ó ≥10% S.S (1)	2.439'70
Plazas Aparcamiento	0.5 - 1 plaza/100m <sup>2</sup> t.		En vía pública	79 plazas	0.5 - 1 plaza/100m <sup>2</sup> t.	

(1) Superficie del Sector es 24.397 m<sup>2</sup>s, luego su 10% es 2.440 m<sup>2</sup>s que es menor que el espacio libre del Sector.

Regla 3ª.-

No es de aplicación. La Modificación no afecta a los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

Regla 4ª.-

No es de aplicación. No es objeto de la Modificación la alteración de las especificaciones que eviten la formación de nuevos asentamientos.

Regla 5ª.-

En aplicación de Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2012 y conforme al apartado 6.4 de la Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía, no se requiere la implementación de nuevos sistemas generales de espacios libres ya que la modificación tiene un incremento de vivienda inferior al 20% de las inicialmente previstas y no se produce un incremento de la edificabilidad residencial.

Regla 6ª.-

No procede ya que las dotaciones locales necesarias para mantener o, como en este caso, mejorar la proporción anterior, quedan dispuestos dentro del propio ámbito del sector, con entidad suficiente para quedar integradas en la red de dotaciones públicas municipales, por lo que no procede su sustitución en metálico.



#### 5.4.- Competencia y de Tramitación.

En consecuencia a lo expuesto en los apartados anteriores, la aprobación definitiva de esta Modificación Puntual corresponderá a la Junta de Andalucía, sólo por el hecho de introducirse la reserva de vivienda protegida que es materia de ordenación estructural, de acuerdo con el artículo 10 de la LOUA, y conforme a lo establecido en la Regla 1ª del Artículo 36.2.c) de la LOUA.

Por otra parte, conforme a la Regla 2ª del mismo Artículo 36.2.c) de la LOUA, esta Modificación requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, dado que tiene por objeto, entre otros, el cambio en la zonificación y uso urbanístico de dotaciones públicas locales.

Conforme a la Regla 3ª del apartado 2.c) del artículo 36, ya que se trata de una modificación con afección a un ámbito reducido y específico se deben arbitrar en la tramitación medios de difusión complementarios a la información pública adecuados a las características del espacio a ordenar a fin de que la población de este reciba la información que pudiera afectarle. Como se aprecia en el Plano I.4 de la presente Modificación, su estructura de propiedad es muy simple, dato que se sólo afecta a un propietario privado y al propio Ayuntamiento. Ha sido este mismo propietario particular quien ha impulsado la redacción de esta Modificación mediante la presentación de una propuesta y, sus contenidos han sido redactados por los propios técnicos municipales.

En cualquier caso, esta difusión complementaria a la mínima prevista para una Modificación de planeamiento general ha tenido lugar, pues se ha practicado un llamamiento a dicho trámite mediante notificación personal a la entidad propietaria de los terrenos e incluso al Banco Popular Español, S.A., en calidad de titular de un derecho de hipoteca, tal y como resulta de la documentación obrante en el expediente administrativo del procedimiento tramitado.

Estos llamamientos revisten carácter complementario habida cuenta que los mismos no son obligados en el trámite de información pública, tal y como se recoge en la regla 2ª del artículo 32.1 de la LOUA, que sólo lo exige como preceptivo para planes parciales, planes especiales de reforma interior y estudios de detalle.

Este carácter complementario tampoco queda en entredicho porque los mismos se hayan practicado en atención al artículo a lo dispuesto en el artículo 70 ter.3 de la Ley 7/1.985 Reguladora de las Bases de Régimen Local, según el cual ha de realizarse un llamamiento a las personas que hubiesen sido propietarios o titulares de derechos reales de parcelas incluidas en el ámbito de aplicación de la Modificación durante los cinco años anteriores a la iniciación de ésta.

Este precepto no tiene ni carácter de legislación básica ni reservada al legislador estatal de acuerdo con la Disposición Final 1ª del Real Decreto Legislativo 2/2.008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (TRLR), por lo que ha de estarse a la regla particular que para estos llamamientos a propietarios prevé la legislación urbanística, cual es la regla 2ª del artículo 32.1 de la LOUA. No siendo de acuerdo con la LOUA este llamamiento preceptivo, su práctica se entiende como un medio de difusión complementario que cumple precisamente la función de que la población de esos concretos espacios -más bien sus titulares, pues no existe población asentada en el sector, al tratarse de un vacío urbano- reciba la información que les afecta.

Además de lo anterior, se ha dispuesto la publicación del correspondiente anuncio de sometimiento de esta innovación a información pública a través de la página web del Ayuntamiento de Carmona, tal y como viene siendo habitual, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 70 ter de la Ley 7/1.985 reguladora de las Bases del Régimen Local.

En relación a la tramitación, tal y como exige el artículo 15.3 de la Ley de Suelo para las actuaciones de urbanización, se han solicitado informe sectorial por razón del objeto de la Modificación a las administraciones y organismos siguientes:

- o Consejería de Educación, sobre la innecesariedad de la dotación local.
- o Las administraciones competentes en materia hidrológica, es decir, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y a la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, ya que ambas

 <p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	DOCUMENTO: 20140035654
	JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014 MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014 VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47	Fecha: 07/07/2014 Hora: 08:23



administraciones tienen competencia sobre la materia según las leyes estatal y autonómica sobre la materia.

- o Carreteras de la Junta de Andalucía, responsable de la Carretera A-398.
- o Administraciones y entidades competentes sobre infraestructuras, es decir, Aguas del Huesna, Endesa y Gas Natural.

Asimismo, ha de insistirse en que no es necesario el informe comercial previsto en los artículos 34 a 36 de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (Decreto Legislativo 1 /2012, de 20 de marzo) al no preverse ni permitirse grandes superficies minoristas ni la disposición de usos terciarios comerciales con una superficie construida superior a 5.000 m2, que son los presupuestos para su exigencia en el art. 34.1 de dicha Ley.

#### 5.5.- Contenidos documentales de la Modificación.

Los contenidos documentales de la presente Modificación, relacionados en el Índice que figura en la página 2 de esta Memoria, son los adecuados para el completo desarrollo de sus determinaciones y contiene las determinaciones aplicables resultado de la innovación.

#### 5.6. Justificación del cumplimiento del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.

En relación a la parcela comercial, cuya edificabilidad es de 3.127 m2, en cumplimiento del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TR-LCIA), hemos de tener en cuenta la definición que hace su art.22 de lo que se entiende por grandes superficies minoristas, “establecimientos de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 m2”.

En nuestro caso, aunque la parcela tiene una edificabilidad terciaria-comercial superior a 2.500 m2, en el apartado 2 del artículo 2.2 de las Ordenanzas Particulares de esta Modificación, se ha limitado la superficie de exposición y venta de cualquiera de los establecimientos localizados en esta parcela, de modo que esta habrá de ser siempre inferior a 2.500 m2.

Tal como se ha expuesto en el apartado anterior, tampoco se prevé la disposición de usos terciarios comerciales con una superficie construida superior a 5.000 m2.

De este modo, garantizamos que en nuestra parcela comercial no podrá implantarse una gran superficie minorista y, en consecuencia, nuestra Modificación no precisa incorporar los estudios en materia de comercio y tráfico a los que se refieren los artículos 26, 31 al 36 del TR-LCIA.

#### 5.6.- Suspensión de Licencias.

En aplicación del artículo 27.2 de la LOUA, en el ámbito de esta Modificación, delimitado en los Planos de Ordenación O.01 y O.03, se aplicó una suspensión de licencias contrarias a los contenidos de sus determinaciones, por plazo máximo de dos años a partir de su fecha de Aprobación Inicial.

#### 5.7.- Justificación del cumplimiento del Decreto 293/2.009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

A continuación se aporta esta Ficha Justificativa de Cumplimiento:

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>		DOCUMENTO: 20140035654
	JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014 MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014 VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47		Fecha: 07/07/2014 Hora: 08:23



## 6.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.

### 6.1.- La Delimitación de la Unidad de Ejecución.

A los efectos de desarrollo de la actuación y de conformidad con art. 105 LOUA, la delimitación del ámbito de actuación de esta Modificación comporta la Delimitación de la Unidad de Ejecución coincidente con el mismo, según queda definido en los Planos Ordenación O.1 y O.3.

La delimitación establecida asegura la idoneidad técnica y viabilidad económica, tal como se justifica en los apartados 4, Memoria Descriptiva de la Ordenación, y 8, Viabilidad Técnica y Económica de la Actuación Urbanística, de esta Memoria.

El desarrollo de esta Unidad de Ejecución permitirá el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación.

### 6.2.- El Sistema de Actuación.

Se fija que el Sistema de Actuación para desarrollar la Unidad de Ejecución sea el **Sistema de Compensación**, teniendo en cuenta que los criterios que se recogen de forma expresa en el artículo 108.1 de la LOUA y 153 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Además, debe tenerse en cuenta que, al margen de los terrenos de los viarios públicos incluidos en la Unidad para su reurbanización, el resto de los terrenos del Sector pertenecen a un único titular privado, titular mayoritario que es una sociedad promotora inmobiliaria que pretende el desarrollo inmediato de esta actuación. De esta forma, conforme establece el art. 5 de la LOUA, se facilita y promueve la iniciativa privada en la actividad urbanística a la vez que se agiliza la gestión, toda vez que la iniciativa para desarrollar la urbanización es del propietario mayoritario.

### 6.3.- Programación.

La reparcelación y las obras de urbanización deberán desarrollarse en un plazo máximo de cuatro años desde la aprobación definitiva de la presente Modificación.

Para el inicio de la edificación de las parcelas se establecen un plazo de ocho años y de doce para su finalización, ambos a partir de la fecha de aprobación de este planeamiento urbanístico, siendo posible la ejecución simultánea de obras de urbanización y edificación en las condiciones establecidas por la legislación urbanística.

El incumplimiento de los plazos previstos para urbanizar y edificar, podrá dar lugar, respectivamente, al cambio del sistema de actuación y, en su caso, a la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación, conforme a lo previsto en el artículo 150 de la LOUA. De esta forma se garantiza la pronta inserción en la Ciudad de un vacío tan relevante como es la zona de Matahacas.

## 7.- MEMORIA de INFRAESTRUCTURAS

### 7.1. Las Infraestructuras urbanas existentes.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20140035654
	JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014 MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014 VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47		Fecha: 07/07/2014 Hora: 08:23



El Plano de Información I.3 describe las infraestructuras urbanas disponibles en el entorno de la Modificación.

Podemos ver que dentro de nuestro ámbito, al tratarse de un vacío no urbanizado con anterioridad, no existen infraestructuras urbanas, salvo una conducción de saneamiento que, además, habrá de ser desviada para hacerla compatible con la nueva ordenación.

En las calles circundantes existen redes de abastecimiento de agua y saneamiento unificado así como redes de electricidad en media y baja tensión.

### 7.1. Las Infraestructuras urbanas previstas.

Por su parte, el Plano O.2 presenta los nuevos esquemas de infraestructuras de suministro eléctrico en media y baja tensión, de suministro de agua y saneamiento con red unificada.

La red de saneamiento de este vacío interior, se proyecta de tipo unificado dado que el saneamiento de nuestro ámbito tendrá necesariamente su continuidad por redes ya existentes que son unificadas, por lo que una red separativa interior no aportaría nada en favor de la separación de vertidos y, además, introduce mayores problemas de mantenimiento.

Las redes proyectadas y la disponibilidad de suministros, tanto en materia de electricidad como de agua potable, deberán ser informadas por las respectivas entidades suministradoras.

En las Ordenanzas Particulares de esta Modificación se incluyen determinaciones referentes a la red viaria e infraestructuras, incluidas las previsiones de demanda de caudal de agua potable (art. 1.3.1.d) y potencia eléctrica (art. 1.3.6.b), que resultan ser:

- o Para el cálculo de la demanda de agua potable, se considera que nuestra actuación tiene un máximo de 117 viviendas que a razón de 2'4 hab/viv. suponen 281 hab. Se considera un consumo de 160 litros /hab. (consumo medio por hab./día en Andalucía, donde quedan repercutidos los consumos de dotaciones públicas y actividades terciarias), lo que supone un caudal total de la actuación de 44.960 l/día.
- o Para la demanda de potencia eléctrica, se considera una potencia 5'75 Kw. por vivienda. Teniendo en cuenta que su tipología de vivienda colectiva con máximo de 117 viviendas, aplicando tablas de simultaneidad previstas en la ITC-BT-10 del REBT, equivalen a 63'75 viv. ( $15'3+(n-21) \times 0'5$ ), que suman 366 Kw. Sumado su aparcamiento subterráneo de 3.900m<sup>2</sup>, con ventilación natural, añaden 39 Kw. Por tanto, la potencia adscrita al residencial es 375 Kw. El comercial, de 2.500 m<sup>2</sup>, a 100w/m<sup>2</sup>, demanda 250 Kw, que junto al residencial suma 655 Kw.

Aplicando coef. 0'8 en CT. y 0'85 en Subestación, la Potencia Total Demandada es 445 Kw.

## 8.- VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Tal como pide el artículo 10 de la LOUA, para el planeamiento general, y el 13, para las ordenaciones pormenorizadas potestativas, esta Modificación debe disponer de un Estudio de Viabilidad Técnica y Económica que justifique la viabilidad y sostenibilidad de la Actuación Urbanística. Esta viabilidad queda justificada con los apartados siguientes.

### 8.1- Viabilidad técnica y sostenibilidad de la actuación.

La viabilidad técnica de la actuación está garantizada por las siguientes razones:

 <p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E51B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	DOCUMENTO: 20140035654
	<p>JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014 MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014 VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47</p>	<p>Fecha: 07/07/2014 Hora: 08:23</p>



- o Los terrenos presentan unas adecuadas características geotécnicas y topográficas al tratarse de terrenos alcor de suave pendiente sobre los que no son necesarias grandes obras de desmonte ni de explanaciones.
- o Con independencia de que pueda ser preciso alguna conexión externa o refuerzo de redes existentes, en el entorno se cuenta con todos los servicios e infraestructuras necesarios para poder dotar a la nueva urbanización de los servicios e infraestructuras urbanas básicas y adecuadas a los nuevos usos del Sector.

Junto a la Travesía de la Carretera Carmona- El Viso y por la calle Puerto de las Palomas discurren conducciones de abastecimiento y de saneamiento que, en caso necesario, habrían de ser reforzadas para dar servicio a la nueva urbanización prevista. Además, en el proyecto de urbanización se contemplará el traslado de la conducción de abastecimiento que atraviesa la parcela de equipamiento.

Junto a la carretera Carmona- El Viso y por la calle Puerto de las Palomas discurre línea de media tensión para conectar los nuevos centros de transformación que den servicio a la parcelas comercial, residencial y de equipamiento.

Sin detrimento de lo anterior, las entidades competentes en materia de infraestructuras urbanas deberán informar la Modificación y pronunciarse sobre las nuevas demandas de suministros y vertidos.

En cuanto a la sostenibilidad de la actuación, esta queda justificada por tratarse de una actuación de reforma interior que plantea un crecimiento interno de la ciudad consolidada, aprovechando sus infraestructuras y dotaciones, acorde con el modelo de crecimiento sostenible propugnado por la legislación urbanística y el planeamiento territorial vigente.

## 8.2- Viabilidad económica de la actuación.

Se trata de una actuación urbanística que habrá de autofinanciarse con el aprovechamiento urbanístico que genera, por lo que no requiere inversión pública. La actuación soporta repercusiones por razón de los costes de ejecución que incluyen las obras de urbanización y las tareas técnicas y de gestión precisas para desarrollar la reparcelación y el sistema de gestión de compensación previsto.

Se estima, según tabla adjunta, un coste de repercusión de 120'13 €/m<sup>2</sup>t. que sumado a los 800 €/m<sup>2</sup>t. que supone el coste de ejecución de una edificación residencial de calidad media, resulta un coste final de 920 €/m<sup>2</sup>t, valor inferior al precio de venta medio de una vivienda libre que es del orden de 1.400 €/m<sup>2</sup>t.

Superficie actuación			24.397 m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento Objetivo			15.769 Uap
Aprovechamiento Subjetivo			14.192 Uap
Obras de urbanización	Superficies	Costes unitarios módulos COAS	
Urbanización de calles	5.529	150	829.350 €
Urbanización de Esp. Libres	3.505	120	420.600 €
Conexiones externas estimadas			300.000 €
Total Obras de urbanización:			1.549.950 €
Proyecto Urbanización y Dirección de Obra (5%)			77.500 €
Tareas de Reparcelación y Gestión del Sistema (5%)			77.500 €



Total Costes de Ejecución de la Actuación Urbanística	1.704.950 €
Repercusión: Costes Ejecución/ Aprovechamiento Subjetivo (14.192 m2deducido 10% Ayto.)	120'13 €/m2t.

Además de lo anterior, en cumplimiento del artículo 3.1 del Reglamento de Valoraciones, se expone que los costes de mantenimiento generados por la puesta en marcha de esta actuación urbanística pueden ser asumidos por el municipio, teniendo en cuenta, además que este ámbito es un vacío interior de la ciudad consolidada, por lo que quedará perfectamente integrado en la trama urbana. Además la prestación de los servicios públicos necesarios serán satisfechos por los usuarios de este ámbito mediante las contrataciones de servicios públicos correspondiente.

Por otra parte, debe tenerse en cuenta que los ingresos municipales se verán incrementados como consecuencia de las tasas, e impuestos derivados de la actividad urbanística, fundamentalmente, tasas pos licencias, impuesto de construcciones e impuestos de bienes inmuebles.

Naturalmente, el ritmo de ejecución de la actuación urbanística, la ejecución de edificaciones y su ocupación deberán ajustarse al escenario socio-económico de los próximos años.

En Conclusión, la Actuación Urbanística de Renovación Urbana que desarrolla el ámbito SUNC-un-8- Puerto de Matahacas se considera económicamente viable.

Carmona, junio de 2014.

Los Técnicos Municipales Redactores

Ventura Galera Navarro, Arquitecto

Miguel Santana de la Oliva, TAG

 <p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	DOCUMENTO: 20140035654
	<p>JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014 MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014 VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47</p>	<p>Fecha: 07/07/2014 Hora: 08:23</p> 

# MODIFICACIÓN Nº 9 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES ADAPTADAS PARCIALMENTE A LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

## MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-NU-8 \_ PUERTO DE MATAHACAS

Documento Aprobación Provisional 2ª \_ junio de 2014

### NORMAS URBANÍSTICAS para el Ámbito SUNC-nu-8- Puerto de Matahacas

#### CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

##### Artículo 1.1- 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 de 2009.
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 1.2.- Ámbito territorial.

1. El ámbito territorial de aplicación de las presentes Normas urbanísticas se refiere al ámbito SUNC-nu-8- Puerto de Matahacas, clasificado por la Adaptación Parcial de las NN. SS. de 2009 como suelo urbano no consolidado y para el que se delimita un Sector por reunir las condiciones establecidas en el artículo 45.2.B)a) de la LOUA. Su ámbito preciso queda delimitado en los planos O.1 y O.3 de la presente Modificación.
2. Asimismo, estas Normas gozan de carácter vinculante con relación a las infraestructuras de conexión, ampliación o refuerzo de los sistemas viarios y de infraestructuras de la ciudad que tengan que desarrollarse fuera del ámbito delimitado.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014  
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014  
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47

DOCUMENTO: 20140035654  
Fecha: 07/07/2014  
Hora: 08:23



**Artículo 1.3.- Contenido documental. Valor de sus elementos e interpretación.**

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

1.- Memoria.

2.- Normas Urbanísticas.

3.- Documentación Planimétrica:

Planos de Información:

I.1.- Ámbito de actuación. (E: 1/10.000)

I.2a.- Planeamiento vigente. Planos 5 de AdP. NN.SS. (E: 1/4000)

I.2b.- Planeamiento vigente. Planos 7a de AdP. NN.SS. (E: 1/4000)

I.2c.- Planeamiento vigente. Plano 9 NN.SS. (E: 1/2000)

I.3.- Esquema de Instalaciones Existentes. (E: 1/4000)

I.4.- Plano Topográfico y Estructura de la Propiedad. (E: 1/1000)

Planos de Ordenación:

O.1.- Plano 9 NN.SS. Modificado. Delimitación Sector Puerto Matahacas. (E: 1/2000)

O.2.- Esquema de Instalaciones de la Ordenación. (E: 1/2000)

O.3.- Plano de Ordenación acotado. (E: 1/1000)

4.- Resumen Ejecutivo.

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 definidos en el artículo 3 de la LOUA, 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 este documento de la Modificación nº 9 de las Normas Subsidiarias adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Por ello, es el instrumento básico para la interpretación del documento de la Modificación en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

b) Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística. Prevalece sobre los restantes documentos -a excepción de la Memoria - para todo lo que en ellas se regula.

c) En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, se dará prevalencia a esta última, ello salvo que del conjunto del instrumento de planeamiento resultare, conforme al principio de coherencia interna de la norma, que el espíritu y finalidad de ésta se compadece mejor con la documentación planimétrica.

d) De aparecer disparidades en documentación planimétrica elaborada a distinta escala, se dará prevalencia a aquellos documentos elaborados a mayor escala.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad

## FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014  
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014  
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47

DOCUMENTO: 20140035654

Fecha: 07/07/2014

Hora: 08:23



- 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 apreciaren conforme a las reglas establecidas en 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 estos criterios que como regla general habrán de prevalecer: la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, el mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, el menor impacto ambiental y paisajístico.

## CAPÍTULO II.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA PRECEPTIVA.

### Artículo 2.1- Delimitación del sector y de la actuación de renovación urbana.

La presente Modificación delimita un sector sobre un vacío de suelo urbano carente de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y que requiere una actuación de renovación urbana que comporta una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de servicios e infraestructuras existentes, quedando el sector y la actuación delimitados en el plano O.1.

### Artículo 2.2- Reserva del 30% de la edificabilidad residencial para Vivienda Protegida.

1. La ordenación del Sector incluye la reserva del 30% de la edificabilidad residencial de la misma y, además, localiza dicha reserva en una parcela con tipología manzana plurifamiliar (Rmp), tal como expresan la Ficha Urbanística y los planos O1 y O3.

### Artículo 2.3- Planeamiento de desarrollo del Sector.

1. Esta Modificación contiene la ordenación pormenorizada preceptiva y potestativa del Sector de Suelo Urbano No Consolidado y llegando a definir la ordenación urbanística detallada, estableciendo el trazado pormenorizado de la trama urbana y la disposición de usos pormenorizados y dotaciones públicas. Por tanto, para su ejecución no precisa de ningún planeamiento de desarrollo posterior.
2. No obstante lo anterior, la ordenación de la parcela de uso Terciario-Comercial precisará la redacción de un Estudio de Detalle.

### Artículo 2.4- Criterios y Directrices de Ordenación.

1. La Ficha Urbanística contenida en la Memoria Descriptiva define los Objetivos y Condiciones de Ordenación que rigen la ordenación pormenorizada de la presente Modificación. Cualquier planeamiento de detalle y proyectos de urbanización que la desarrollen habrán de someterse a dichos criterios.
2. Igualmente, en esta Ficha Urbanística se especifican las condiciones de ordenación a las que deben ajustarse los contenidos del Estudio de Detalle que precisa la parcela de uso Terciario-Comercial. Son los siguientes:

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>		DOCUMENTO: 20140035654
	JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014 MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014 VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47		Fecha: 07/07/2014 Hora: 08:23



- a) La implantación de la edificación debe formalizar una fachada hacia la Travesía de la A-398, singularizada en la esquina de esta hacia la Rotonda que la conecta con la Circunvalación del Real.
  - b) Deben disponerse accesos peatonales a esta parcela desde el espacio libre que la circunda.
  - c) Debe disponerse una masa arbórea en los aparcamientos exteriores en superficie que se dispongan.
  - d) La ordenación ha de disponer sus accesos rodados desde la nueva vía de servicio, o bien directamente desde la Rotonda que conecta con la Circunvalación del Real.
3. La Ficha Urbanística también especifica los criterios con las que debe resolverse la relación del Sector con la actual Carretera - Travesía en el Proyecto de Urbanización, justificado, mediante estudio de tráfico, la capacidad de los accesos y salidas para no afectar negativamente a esta Travesía. La Administración Titular de esta Travesía habrá de informar dicho Proyecto de Urbanización y su estudio de Tráfico.
  4. La Ficha Urbanística también especifica la necesidad de que el Proyecto de Urbanización del Sector incorpore los refuerzos de redes y conexiones externas que requieran los informes emitidos por las Compañías Suministradoras, debiendo estas informar este Proyecto de Urbanización.

#### Artículo 2.5- Usos y Edificabilidades Globales.

1. Esta Modificación no altera los Usos y Edificabilidades Globales definidos por la vigente Adaptación Parcial de las NN. SS. a la LOUA.

#### Artículo 2.6- Delimitación del Área de Reparto y su Aprovechamiento Medio.

1. El Sector delimitado constituye por si misma un Área de Reparto, tal como se define en su Ficha Urbanística.
2. El Aprovechamiento Objetivo del Sector es el mismo que contenía su ordenación anterior, ahora modificada por la presente Modificación. Su valor figura en la Ficha Urbanística.
3. Las Superficies con Derecho a Aprovechamiento también quedan definidas en la Ficha Urbanística y corresponden a las propiedades que no están afectadas por uso rotacional público, cuyos ámbitos quedan definidos en los planos de información.
4. El Aprovechamiento Medio del Sector queda, asimismo, expresado en la Ficha Urbanística, al distribuir el aprovechamiento objetivo entre las superficies con derecho a aprovechamiento urbanístico.

#### Artículo 2.7 - Protección de elementos o ámbitos de interés patrimonial.

1. En el ámbito del Sector no se conocen ningún elemento o espacio que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.

#### Artículo 2.8- Previsiones de Programación y Gestión de la Ejecución de la Actuación Urbanística.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>		DOCUMENTO: 20140035654
	JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014 MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014 VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47		Fecha: 07/07/2014 Hora: 08:23



1. Las previsiones de Plazos para la ejecución de las actuaciones urbanísticas, a partir de la aprobación definitiva de esta Modificación, son:
  - a) Desde la fecha de la aprobación definitiva de la presente Modificación de las NN.SS, se establece un plazo de un año para iniciar y cuatro años para culminar la reparcelación y las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución SUNC-nu-8- Puerto de Matahacas.
  - b) Desde la aprobación definitiva de esta Modificación de las NN.SS., se establece un plazo máximo de ocho años para la obtención de licencia urbanística de edificación y doce para la finalización y primera ocupación de las obras. A estos efectos, en el caso de las viviendas protegidas, el hito de comienzo y finalización de las obras será la obtención de la calificación provisional y definitiva de estas, actos administrativos que justifican su destino a viviendas protegidas.
  - c) El incumplimiento de los plazos establecidos en los apartados anteriores dará lugar, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, respectivamente, al cambio de sistema de actuación y a las medidas de intervención pública sobre solares para su edificación.
2. Se fija el Sistema de Gestión de Compensación, tal como se justifica en la Memoria.
3. Esta Modificación incluye la Delimitación de la Unidad de Ejecución, cuya delimitación coincide con la delimitación de su propio ámbito, definido en los Planos de Ordenación O.1 y O.3.
3. No se prevé la posibilidad de recepción parcial de las obras de urbanización.
4. Tampoco se prevé la necesidad de constitución de Entidad Urbanística de Conservación.
5. Desde el inicio de la actividad de ejecución de la urbanización, anualmente, por los responsables de la ejecución de la actuación, se presentará el informe de seguimiento de la actividad de ejecución, tal como pide el artículo 15.5 de la Ley del Suelo Estatal, con los contenidos establecidos en el artículo 3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RD 1492/2011).

Este informe debe facilitar a la Administración los datos relativos al proceso de ejecución y una valoración de la sostenibilidad económica de la misma con una periodicidad semestral, en la que asimismo deberán considerarse las previsiones que se contengan en la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización del sector, así como la cuenta de liquidación provisional del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

### CAPÍTULO III.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA. NORMAS DE URBANIZACIÓN

#### Artículo 3.1.- La Red Viaria.

- 1.- Condiciones generales de trazado de la red viaria.
  - a) La Conexión del Sector con la Travesía de la Carretera A-398 será objeto de Proyecto de Ejecución específico, anexo al Proyecto de Urbanización y firmado por técnico competente, sobre el que se solicitará autorización a la Administración Titular de esta Travesía.
  - b) En el diseño de las nuevas vías se dotará de la mayor continuidad posible a los tráficos peatonales, priorizando a este frente al rodado en cruces.

 <p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	DOCUMENTO: 20140035654
	JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014 MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014 VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47	Fecha: 07/07/2014 Hora: 08:23



- c) La rasante de las vías se adaptará a la topografía del terreno, evitando en lo posible el movimiento de tierras.
- d) Sin detrimento de las determinaciones contenidas en estas Ordenanzas en materia de Viales, los Planos de Ordenación Pormenorizada, O.01 y O.03, expresan los criterios que deben ser desarrollados por el Proyecto de Urbanización de la actuación.

## 2.- Parámetros de diseño en planta y perfil longitudinal de la red viaria.

- a) Para la determinación del trazado en planta y del perfil longitudinal de los nuevos viarios, debe diseñarse una óptima integración de sus elementos en su entorno, tanto desde un punto de vista funcional, como estético y ambiental. Se respetará al máximo técnicamente posible el arbolado existente, de modo que las vías se diseñen a lo largo de sus plantaciones en fila, o se bifurquen o se hagan isletas para conservarlo, o incluso se modifiquen sus anchos, alineaciones y trazados para evitar en lo posible la destrucción innecesaria del arbolado existente.

- b) En sus diseño se atenderán especialmente los siguientes aspectos:

- o Trazados.

En las vías urbanas los trazados se adaptarán a la topografía y preexistencias urbanas y estarán articulados por las intersecciones, en las que se resolverán los cambios de dirección del trazado viario teniendo en cuenta radios mínimos de giro en los bordillos.

- o Pendientes.

Será objetivo del Proyecto de Urbanización reducir las pendientes al mínimo, para conseguir la mejor integración de la vía en la topografía, influyendo en dicha cuestión tanto la velocidad de la circulación rodada, como la estética urbana y a la comodidad del movimiento de peatones, y muy especialmente a los de movilidad reducida. No se establecerán tramos horizontales en los perfiles longitudinales de los nuevos viarios, para garantizar la evacuación de aguas en calzada, recomendándose pendientes superiores al 2 por mil.

- o Reducción de la contaminación acústica.

Será objetivo concreto del Proyecto de Urbanización reducir significativamente el impacto sonoro de las vías rodadas utilizando trazados, perfiles longitudinales, materiales de firme de bajo nivel sonoro y señalizaciones adecuados a este fin.

## 3.- Parámetros de diseño de la sección transversal de la red viaria.

- a) En generales, la definición de la sección transversal de cada vía, y su nivel de articulación con el entorno, se considera fundamental para ajustar el diseño a la funcionalidad y jerarquía del viario. La elección de la sección transversal constituirá la principal decisión en el proceso de proyecto de vías en áreas urbanizadas.
- b) La sección transversal responderá simultáneamente a dos tipos de requerimientos. De un lado las derivadas del entorno concreto en que se ubica, y por otro su pertenencia a un determinado itinerario funcional. Será necesario conjugar mediante la adecuada elección de la sección transversal de cada tramo, la necesaria continuidad de los itinerarios, funcionales y formales, con su ineludible adaptación al entorno concreto.
- c) Como factores a tener en cuenta en la elección de la sección transversal deberán considerarse al menos:
  - o La clase de vía, el itinerario al que pertenece y su velocidad de referencia.
  - o Las intensidades de tráfico rodado y peatonal previstas.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E51B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad

## FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014  
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014  
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47

DOCUMENTO: 20140035654  
Fecha: 07/07/2014  
Hora: 08:23



- o La configuración física, los usos del suelo y la edificación en su entorno.
- o El trazado de los servicios urbanos y las afecciones posibles.
- o La posible necesidad de ampliación o modificación en el futuro.
- o La sección de una vía urbana no deberá ser siempre simétrica. No sólo las solicitudes a cada lado pueden ser diferentes (presencia de edificación sólo en una, etc), sino que cuestiones de orientación y soleamiento pueden hacer más confortable un lado u otro para algunos usuarios o resultar más adecuados para distintos acondicionamientos.

## 4.- Las aceras.

- a) Las aceras son bandas longitudinales laterales reservadas para el tránsito de peatones. Su anchura, altura de bordillo y acondicionamiento determinan su capacidad y grado de adecuación a las necesidades del tránsito, estancia y relación social de los peatones. Deben diseñarse para cumplir algunas de las siguientes funciones:
- o Encauzar el movimiento y estancia de los peatones.
  - o Servir de punto de acceso de los peatones a los diversos medios de transporte, tales como vehículos, taxis, autobuses, metro, estacionamientos subterráneos, etc.
  - o Servir de soporte y cobertura a los elementos e instalaciones de los servicios urbanos e infraestructuras.
  - o Albergar actividades comerciales, como quioscos, veladores, terrazas, venta ambulante, etc.
  - o Alojar la jardinería urbana, árboles y arbustos, que humanizan y cualifican la ciudad.

## 5.- Aparcamientos en la red viaria.

- a) Son bandas en los laterales de la calzada, que se reservan y acondicionan para el estacionamiento de vehículos. De acuerdo con la disposición de los vehículos en relación al bordillo, se distinguen dos tipos de bandas de estacionamiento:
- o En línea, cuando los vehículos se disponen paralelamente al bordillo.
  - o En batería, aparcamientos dispuestos perpendicularmente a la línea de bordillo. No serán admisibles en las bandas laterales de las calzadas principales.
- b) De acuerdo al vehículo tipo para el que se diseñan, puede hablarse de estacionamientos para vehículos pesados y para vehículos ligeros. Los primeros irán asociados al diseño de áreas industriales, mientras que las áreas residenciales y urbanas en general se diseñarán para vehículos ligeros.
- c) Los aparcamientos para vehículos ligeros que se vayan a diseñar se basarán en la plaza tipo necesaria para un turismo medio, correspondiente a un rectángulo con unas dimensiones del orden de:
- o Aparcamientos en Línea: 2,00 x 5,00 m.
  - o Aparcamientos en Batería: 2,50 x 5,00 m.
- d) Con objeto de evitar perturbaciones en la circulación, se establecen las siguientes limitaciones a la disposición de estacionamientos:
- o Todas las bandas de estacionamiento en la vía pública deberán estar rematadas, antes de llegar a la intersección o esquina mediante adelantamiento de la acera ("oreja de burro"), manteniendo una distancia libre entre 3 y 5 m. a continuación del tramo curvo.
  - o En la disposición de plazas de estacionamiento en vías públicas, el Proyecto de Urbanización señalará espacios reservados para carga y descarga.

## 6.- Las rotondas.

- a) Se entiende por rotonda o glorieta a toda intersección basada en la circulación de vehículos por

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E51B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	DOCUMENTO: 20140035654
	JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014 MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014 VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47	Fecha: 07/07/2014 Hora: 08:23



una calzada anular, en la que confluyen las diferentes vías y que funciona con prioridad a los vehículos que circulan en su interior. Las glorietas con la pérdida de prioridad que imponen a la confluencia de las vías, son adecuadas para marcar cambios en el régimen de circulación. Se recomienda su uso para la transición del régimen de circulación continuo de campo abierto al régimen urbano, para conformar el punto de entrada a un núcleo urbano o a un área, sea ésta residencial, industrial o comercial, y como reductores de velocidad, en general.

- b) La reducción de la velocidad en las glorietas se produce, en gran medida, por la percepción que tienen los conductores de la existencia de un obstáculo en su camino que les obliga a frenar, para desviar su trayectoria y rodearlo. De ahí, la importancia que tiene mantener una buena visibilidad en sus accesos.
- c) La anchura de los carriles de la glorieta deberá incorporar los sobrecanchos correspondientes a su radio de giro. A título indicativo pueden establecerse un mínimo de seis (6) metros de anchura para calzadas anulares de un solo carril y ocho (8) metros de calzada anular para calzadas de dos carriles.
- d) La rasante en glorietas será en lo posible horizontal, recomendándose en la calzada anular peraltes hacia el exterior de hasta un 3% de pendiente, que permitan recoger las aguas de lluvia en el perímetro exterior y hagan más visible la glorieta.
- e) A efectos de mejorar su percepción, se recomienda que todos los ejes de las vías confluentes en una glorieta pasen por el centro del islote central. La prolongación de los ejes de los carriles de entrada a una glorieta debe cortar a la circunferencia exterior del islote central, a efectos de que los conductores se vean obligados a cambiar la trayectoria de entrada, con la consiguiente reducción de velocidad.
- f) Deben evitarse entradas tangenciales, que animan a mantener e incluso aumentar la velocidad. Se recomienda que los ejes de los carriles de entrada a la glorieta formen un ángulo entre 45° y 90° con la tangente al borde de la calzada circular en el punto en que la cruzan, para evitar velocidades excesivas de entrada o ángulos próximos al normal con los vehículos que circulan por el anillo.
- g) Para el cálculo de la capacidad de cada entrada, el Proyecto de Urbanización podrá utilizar cualquiera de los procedimientos contrastados disponibles, teniendo en cuenta la capacidad de las glorietas depende tanto de su geometría como de la proporción de tráfico en cada entrada.

#### 7.- Los pasos de peatones.

- a) La anchura mínima de los pasos de peatones, tanto cebra como semaforizados, es 3m.
- b) Salvo en viales estructurantes rodados, los pasos de peatones se situarán a nivel con las calzadas cuando ambas no estén dispuestos en plataforma única.
- c) La señalización de los pasos cebra incluirá bandas blancas paralelas al eje del vial, de anchura y separación de 50 cm, y señal previa P-20, "Peligro, paso para peatones", tanto en áreas rurales y suburbanas, o en puntos de mala visibilidad.
- d) Se distinguen los siguientes tipos:
  - o Cebra, que conceden prioridad permanente a los peatones que lo utilizan.
  - o Semaforizados.
  - o A distinto nivel, que realizan a desnivel, deprimido o elevado, el cruce de la calzada.
- e) El Proyecto de Urbanización deberán estudiar la conveniencia de formalizar pasos de peatones, al menos, en los siguientes puntos:

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E51B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad

## FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014  
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014  
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47

DOCUMENTO: 20140035654  
Fecha: 07/07/2014  
Hora: 08:23



- 1 En los puntos en que una calzada interrumpe la continuidad lineal de los recorridos peatonales o itinerarios peatonales.
- 2 En las proximidades de edificios generadores de tráfico peatonal intenso, tales como equipamientos públicos, parques y zonas verdes, usos comerciales, centros de trabajo, etc.
- 3 Junto a intercambiadores de transporte y paradas de transporte colectivo.

#### 8.- Vados peatonales y accesos a garajes.

- a) Los vados en la vía pública se diseñan para la disposición de los pasos de peatones y accesos a garajes, mediante planos inclinados a nivel enrasados con el pavimento. Los vados han de estar claramente diferenciados del acerado por el color y por la textura del pavimento.
- b) Los criterios y condiciones mínimas que tienen que cumplir los vados peatonales son:
  - o Estarán realizados con pavimentos antideslizantes con textura que contraste con el asfalto de la calzada y con el pavimento de la franja de paso de la acera.
  - o Las pendientes longitudinal máxima será como máximo del 6%, salvo en tramos inferiores a 3 metros para vados de entrada de vehículos a garajes, donde la pendiente puede llegar al 10%.
  - o Deberán enrasarse siempre con el nivel de la rasante de calzada.
  - o El ancho mínimo del paso libre de vado será de 2,50 metros.
- c) En el caso de vados individualizados para entradas rodadas a viviendas unifamiliares, se prohíben los badenes en el acerado debiendo disponerse para el acceso un bordillo rebajado o pieza especial de bordillo inclinado que no afecte a la banda de 1,90 m. mínimo de tránsito peatonal.
- d) Cuando exista un vado de acceso a garaje, y se pida la baja en la placa de vado, esta petición conllevará la obligatoriedad por parte del solicitante de eliminar el vado y reponer la horizontalidad del acerado, para mejorar así la banda de tránsito peatonal.

### Artículo 3.2.- Las vías y espacios urbanos peatonales.

#### 1.- Itinerarios Peatonales en viales no peatonales.

- a) En el diseño de los viales se priorizará minimizar la reserva de espacio a los vehículos motorizados, en favor de la disposición de máximo de espacio disponible a los usos peatonales de estancia y de tránsito.
- b) Los viales residenciales no estructurales, se diseñarán, preferentemente, con plataforma única, diferenciando las zonas reservadas a peatones mediante cambios en el pavimento, el mobiliario urbano y el arbolado.
- c) Los Itinerarios peatonales tienen como objetivo conformar una red de espacios de tránsito y uso peatonal que faciliten y estructuren los desplazamientos a pie en el conjunto urbano, comunicando los diferentes barrios y distritos entre sí.
- d) El Proyecto de Urbanización, definirán los itinerarios principales de su ámbito de ordenación, para asegurar la conexión a pie con las áreas urbanas próximas, y en su interior, articular el conjunto con los puntos de gran afluencia peatonal, tales como equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores de transporte, centros de empleo, zonas verdes, etc, conectando el mayor número posible de vías.
- e) Los itinerarios peatonales deberán integrar en su diseño todos los elementos físicos del territorio en el ámbito, así como los hitos del paisaje urbano que proporcionen vistas panorámicas y otros elementos significativos del medio natural que contribuyan a potenciar las

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	DOCUMENTO: 20140035654
	JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014 MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014 VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47	Fecha: 07/07/2014 Hora: 08:23



características del mismo.

2. Calles peatonales.

- a) Son calles destinadas preferentemente a la actividad y tránsito peatonal. En ellas sólo se permite el acceso de vehículos de emergencia y, en horarios especiales, a los vehículos de servicio y mantenimiento.
- b) Las calles peatonales se diseñarán de forma unitaria, prestándose especial atención a la pavimentación, el alumbrado y la jardinería. La iluminación se diseñará para escala humana, con postes de baja altura que creen ambientes agradables. El mobiliario deberá estar concentrado en determinadas zonas, de forma que se deje libre para circulación la mayor anchura posible de la calle.

**Artículo 3.3.- Las Infraestructuras.**

1.- La Red de Abastecimiento.

- a) Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto de Urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan. Las conexiones a la red existente, pruebas de la red instalada, limpieza de la misma así como cualesquiera otras inspecciones que la empresa suministradora considere necesarias antes de la recepción de la obra deberán ser costeadas por el Promotor.
- b) Dentro de la Red de Abastecimiento se dispondrán hidrantes contra incendios, distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor que 200 m., o a la distancia que la normativa vigente señale.
- c) Las acometidas se ejecutarán a costa de los particulares interesados, previa licencia y condiciones de la entidad suministradora.
- d) Se calculará la demanda de agua potable de la actuación a razón de 160 litros/ hab. y día.

2.- La Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

- a) En lo referente a las condiciones particulares sobre saneamiento de aguas residuales y pluviales, depuración y vertido, se estará a lo dispuesto en las Normas Técnicas que la Entidad Suministradora. En el ámbito de esta Modificación se prevé una red unificada de pluviales y fecales.
- b) Las redes de saneamiento deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas.
- c) El sistema de la Red de Saneamiento de la ciudad será conforme a las exigencias de la Entidad Concesionaria del Servicio. El diámetro mínimo de las canalizaciones y acometidas será el exigido por las Normas Básicas que aplique la empresa gestora del servicio público, atendiendo a las necesidades a satisfacer.
- d) Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20140035654
	JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014 MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014 VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47		Fecha: 07/07/2014 Hora: 08:23



- e) Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano.
- f) Las redes de saneamiento asegurarán la evacuación suficiente de las aguas pluviales, evitando inundaciones. A tal efecto se deberá evaluar no sólo la suficiencia de la red propia del sector o unidad de ejecución, sino los efectos de la misma en la red a la que se conecte.
- g) Las acometidas serán por cuenta del particular interesado previa solicitud.

## 3.- La Red de Alumbrado Público.

- a) El Proyecto de Urbanización incluirán las obras para instalaciones de nuevo alumbrado Público para todos los viales, espacios públicos y zonas verdes. Las obras a proyectar deberán incluir las afecciones al alumbrado público existente, y la legalización y contratación de las nuevas instalaciones.
- b) Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso. Con carácter preferente se emplearán lámparas que propicien el ahorro energético.
- c) Se prohíbe disponer luminarias que proyecten la luz hacia el cielo, por su escaso rendimiento lumínico y contribución a la contaminación luminosa de los cielos.
- d) Todos los espacios públicos, parques y zonas verdes contarán con iluminación artificial específica en función de los usos e intensidades previstas por los proyectos de urbanización.
- e) Todos los elementos visibles del alumbrado público armonizarán con las características urbanas de la zona.
- f) Las redes de distribución serán subterráneas.
- g) En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos y Códigos Técnicos vigentes, así como aquellas que en su caso elabore el Ayuntamiento.

## 4.- La Red de Gas Natural.

- a) El Proyecto de Urbanización incluirán las canalizaciones de gas natural para suministro a los diferentes usos del planeamiento que desarrollen, siempre que la empresa suministradora manifieste su voluntad de prestar ese servicio, no considerándose este servicio de los obligatorios conforme a la legislación vigente, y por tanto no constituyendo su instalación una obligación del urbanizador. Previamente, la Compañía gestora del servicio de Gas Natural emitirá informe sobre la capacidad de prestación del servicio en el sector de ordenación correspondiente.
- b) La ejecución de la obra civil de las redes de Gas se realizará de forma simultánea al resto de las obras contenidas en el proyecto de urbanización correspondientes a cada uno de los nuevos sectores urbanos, estableciéndose la necesaria coordinación entre los proyectos en función de la evolución de la gestión del planeamiento de cada uno de ellos.

## 5.- Los Contenedores de Residuos.

- a) El proyecto de urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, en la proporción que resulte en función de la población servida y con las características técnicas que establezca el Código Técnico de la Edificación y, en su caso, el Ayuntamiento en la Ordenanza Municipal sobre Residuos Sólidos.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E51B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad

## FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014  
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014  
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47

DOCUMENTO: 20140035654  
Fecha: 07/07/2014  
Hora: 08:23



## 6.- Las Infraestructuras Eléctricas.

- a) El proyecto de urbanización resolverá completamente las dotaciones de infraestructura energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización de acuerdo con las previsiones de la vigente legislación del Sector Eléctrico.
- b) Se preverá una dotación de potencia específica para cada una de las parcelas resultantes, incluidas las de espacios libres y equipamiento, que será conforme con los reglamentos vigentes, y las directrices de la Administración Competente en materia de Industria. Esta dotación se incluirá en el Proyecto de Urbanización. Esta demanda de potencia eléctrica se calculará a razón de 5'75 Kw/viv. y 100w/m2 terciario-comercial, aplicando los coeficientes de simultaneidad en tipologías plurifamiliares y los coeficientes de paso aplicables al cálculo de demanda en baja y media tensión.
- c) El suministro deberá asegurarse en baja tensión a todas las parcelas, en las condiciones que fija el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus Instrucciones de la Consejería competente en esta materia. A tal efecto, cuando la potencia asignada a una parcela supere los 100 KW se considerará está suficientemente dotada si se le dedica una línea de baja tensión hasta esa potencia, y existe en su frente una línea de media tensión con capacidad para la potencia total prevista. En la zona residencial de vivienda colectiva se preverá el suministro íntegro en baja tensión siempre que para su distribución se cuente con ocupar la vía pública.
- d) El Proyecto de Urbanización contemplará las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano que fueran necesarias y/o se vieran afectas por las obras. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.
- e) El Proyecto de Urbanización deberá prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo, así como el soterramiento de las líneas aéreas existentes. En las obras de reurbanización, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones nuevas o que se modifiquen de abastecimiento de energía serán subterráneas. La obligación de modificar a subterráneas las líneas se hará incluso aunque obligue a actuar fuera del ámbito de la Unidad de Ejecución.
- f) Será obligatorio que los Proyectos de Urbanización de los sectores incluyan las obras para la modificación a subterráneo para todas las líneas aéreas existentes de Media y Baja Tensión dentro del ámbito de los suelos a urbanizar.
- g) El Proyecto de Urbanización, deberá efectuar una previsión exhaustiva por parcela o manzana a adjudicar en el correspondiente proyecto de reparcelación de potencia eléctrica a consumir, de forma que cualquier falta de potencia respecto a la prevista a la hora de ejecutar la edificación deberá ser sufragada por la Junta de Compensación o, en su defecto, por los propietarios.

## 7.- Las Infraestructuras de Telecomunicación.

- a) La Regulación y Gestión de las nuevas Infraestructuras de Telefonía móvil se realizará sobre la base de la legislación vigente en materia de Telecomunicaciones, y la Ordenanza Municipal. Establecerá las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medioambiente de la ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y sobre la salubridad pública.
- b) Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación.

<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E51B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	DOCUMENTO: 20140035654
	<p>JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014 MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014 VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47</p>	<p>Fecha: 07/07/2014 Hora: 08:23</p>



**Artículo 3.4.- La Urbanización de los Espacios Libres y Zonas Verdes.**

- 1.- La urbanización de los espacios libres se adaptará en lo posible a la configuración natural del terreno. En particular, aquellas que se localicen en terrenos de pendientes acusada deberán ordenarse mediante bancales y rebajes que permitan su uso como áreas de estancia y paseo, integrados mediante itinerarios peatonales, escaleras y similares.
- 2.- En los proyectos de obras de urbanización se deberá definir y prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, aún cuando su implantación no esté prevista a corto plazo.
- 3.- Los árboles se plantarán conservando la guía principal, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. La observancia sobre protección del arbolado existente, será rigurosa tanto en el proyecto de urbanización, como a la hora de redactar el planeamiento de desarrollo, evitando al máximo cualquier afección al arbolado existente.
- 4.- Las especies vegetales a implantar deberán ser de mantenimiento fácil y económico. Se elegirán preferiblemente las autóctonas de la zona y aquellas que resulten compatibles con ellas, considerando además de las características naturales, su incidencia en la forma e imagen del espacio. Deberán contar con un perímetro mínimo que asegure su pervivencia.
- 5.- El proyecto de urbanización llevará incluido la Red de Riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en los acerados.
- 6.- La fuente de los Suministros de Riego deberá ser de agua no potable cuando la actuación global sea superior a 1 Ha. De superficie regada o en actuaciones parciales de superficie regada superior a 0,5 Has.
- 7.- En los jardines podrán disponerse elementos de mobiliario, áreas de arena, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el ajardinamiento y plantaciones, así como con las zonas de reposo y paseo.
- 8.- Los espacios de plaza tendrán un carácter más urbano predominando los pavimentos duros. Contarán con arbolado y jardinería ornamental.
- 9.- La distancia entre plantaciones dependerá de su especie, no debiendo superar los 12 metros. Los troncos se guiarán y protegerán durante los primeros años de la plantación.
- 10.- Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra, como mínimo cada 12 metros en cada acera, a razón de dos en fondo en las calles principales y de uno en las secundarias. Donde haya aparcamientos en línea o batería los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento y no sólo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos para proteger los vehículos.
- 11.- En los nuevos alcorques se establecen unas dimensiones mínimas interiores de 0,90 x 0,90 m. para árboles de gran porte, se elevarán a 1,5 x 1,5 m. En el caso de utilizar alcorques circulares, su diámetro mínimo será de 1,2 metros. Se recomienda que el tronco se distancie del borde de la calzada un mínimo de 80 cm y de la fachada un mínimo de 2 metros.
- 12.- Deberá preverse la suficiente dotación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, papeleras, fuentes y similares. Deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno y con diseño y materiales que lo hagan duraderos y de fácil mantenimiento. Se dispondrán de forma que no supongan un obstáculo en el tránsito y circulación normal. En el diseño de las zonas verdes y espacios libres y sus elementos constitutivos se tendrá en cuenta lo dispuesto sobre

 <p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	DOCUMENTO: 20140035654
	<p>JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014 MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014 VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47</p>	<p>Fecha: 07/07/2014 Hora: 08:23</p>



esta materia en la Ordenanza Municipal correspondiente, si la hubiera.

- 13.- Sin detrimento de estas normas, se aplicarán escrupulosamente las normas y códigos vigentes en materia de Seguridad y Accesibilidad aplicables a los espacios libres.

#### CAPÍTULO IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA. NORMAS DE EDIFICACIÓN

##### Artículo 4.1.- Residencial Manzana Plurifamiliar (Rmp)

1. Residencial Manzana Plurifamiliar es el tipo de edificación más característico de las áreas urbanas de nueva formación de la ciudad. Se trata de una construcción plurifamiliar que se dispone alineada a fachada, adosada o no a otras colindantes y cerrando manzanas. La edificación se ordena con distintas tipologías plurifamiliares, en torno a uno o más patios de manzana, entendidos estos como patios centrales principales que constituyen espacios libres privados de uso colectivo.
2. Sobre las parcelas calificadas como Residencial Manzana Plurifamiliar (Rmp) se empleará, las tipologías plurifamiliares, siendo el número máximo de viviendas el establecido en lo ficha urbanística del Sector.
3. Parcela Mínima:
  - o Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>
  - o Fachada mínima: 20 m.
  - o Fondo mínimo: 15 m.
4. La edificabilidad máxima, será la establecida en la Ficha Urbanística del Sector, donde se establece una edificabilidad máxima de 13.269 m<sup>2</sup>., a razón de 1'887 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
5. La altura máxima de plantas será de cuatro (baja+tres), siendo la cuarta planta sobre rasante a modo de ático retranqueado del plano de fachada un mínimo de 3 metros, y sólo será posible en las zonas de las parcelas residenciales en las que la cota de referencia sea inferior a +219m. y la de coronación del último forjado no supere la cota +235 m.
6. Ocupación de Parcela

La ocupación máxima sobre rasante para cada planta, sin detrimento del cumplimiento de las condiciones de salubridad exigibles, serán:

Ocupación	Sup. ≥ 500 m <sup>2</sup>
Planta 1 (baja)	70 %
Planta 2 y 3	70 %
Planta 4	50%

Excepcionalmente, cuando la planta 1 (planta baja) se dedique en su totalidad a usos no residenciales compatibles, sin detrimento de las condiciones de salubridad exigibles a cada uso, podrán admitirse ocupaciones superiores al 70%, siempre que las funciones de uso colectivo y las condiciones de diseño exigibles al patio de manzana sean elevadas al nivel de la planta 2 sin detrimento de su calidad.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad

## FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014  
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014  
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47

DOCUMENTO: 20140035654  
Fecha: 07/07/2014  
Hora: 08:23



La ocupación en planta 4, se producirá siempre a modo de ático retranqueado del plano de fachada un mínimo de 3 metros, y sólo será posible en las zonas de las parcelas residenciales en las que la cota de coronación del último forjado no supere la cota +235 m.

- 7.- Por encima de estas alturas máximas edificadas son admisibles los castilletes de cajas de escaleras y ascensores, pretilos de cubierta plana, faldones de teja con pendientes inferiores al 45%, lucernarios, antenas, chimeneas, placas solares o equipos de instalación de climatización, sin que ninguno de estos elementos pueda superar la altura de 200 cm. sobre la altura máxima del edificio, salvo los pretilos de fachada cuya altura máxima será de 120 cm.

Los cuerpos de ascensores y cajas de escaleras autorizables sobres la altura máxima del edificio cumplirán las siguientes condiciones:

- El acceso a la azotea y cuerpo de ascensor, constituirán un sólo núcleo de comunicaciones para el conjunto del edificio, independientemente del número núcleos verticales del edificio.
  - La superficie máxima de cada núcleo de comunicación vertical será de 20 m<sup>2</sup>. Esta superficie computará para el cálculo de la edificabilidad total del edificio.
  - Este núcleo, en ningún caso se podrá localizar en la crujía de fachada, sino en posición retranqueada de esta, al menos una crujía y como mínimo de 3 metros. Igualmente, siempre que sea posible, se procurará su retranqueo de las medianeras y de los patios principales, como mínimo otros 3 metros.
  - La altura máxima de este cuerpo de comunicaciones será de 3 metros, medidos desde la cota superior del forjado general de la cubierta hasta la cota superior del forjado que lo cubre (azotea plana) o del alero de su cubierta de teja.
  - Por encima de su cubierta no será posible instalar ninguna otra instalación o elemento construido, salvo el cuerpo de ascensor en la altura mínima que técnicamente sea posible.
  - El proyecto técnico que se presente para la obtención de la licencia urbanística debe prever y justificar estas instalaciones y además, valorar el impacto visual que van tener en el entorno urbano, así como las medidas correctoras que, en su caso, sean precisas. El Ayuntamiento a la vista de los factores anteriormente descritos, podrá proponer la reubicación de algunos de estos elementos e incluso impedir su instalación por encima de la altura máxima de edificación, en aquellos casos en que se aprecie un impacto ambiental negativo, tanto en la fase de licencia como una vez ejecutados, si estos se ejecutaran sin cumplir las condiciones de licencia o en ausencia de esta.
- 8.- Alineaciones. En el conjunto de la manzana, sus edificaciones se alinearán a fachada, disponiendo aperturas parciales, cubiertas o descubiertas, que hagan permeable y visible el interior de manzana desde el espacio público exterior. Estas aperturas de manzana deberán ser cerradas mediante vallas, vidrios u otros cerramientos ligeros, permeables visualmente y alineados a fachada.
- 9.- Condiciones de diseño de los patios de manzana.
- Dispondrán de acceso directo desde el espacio público exterior, bien directamente o a través de los portales de los bloques dispuestos en torno a él.
  - Los patios de manzanas deberán ajardinarse y arbolarse, al menos, en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie y urbanizarse íntegramente con carácter de espacio libre de uso colectivo para sus vecinos.

 <p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	DOCUMENTO: 20140035654
	<p>JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014 MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014 VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47</p>	<p>Fecha: 07/07/2014 Hora: 08:23</p>



c) No se permite el estacionamiento de vehículos en estos patios de manzana, aunque es admisible la circulación de vehículos por ellos para acceder al aparcamiento subterráneo o de planta baja, así como la disposición de la rampa de acceso al sótano, en las siguientes condiciones:

- 1 El espacio reservado a la circulación de vehículo debe ser el menor posible y nunca más de un veinticinco por ciento (25%) del patio de manzana.
- 2 El espacio de circulación a nivel patio o la rampa de sótano deben quedar integrados en el diseño del espacio libre de modo que no supongan una merma de su funcionalidad y calidad espacial.
- 3 La circulación debe hacerse sin detrimento de la seguridad de sus usuarios, limitando con señalizando la velocidad de los vehículos a la velocidad de circulación normal de los peatones.

10.- El resto de parámetros urbanísticos y condiciones de edificación serán las condiciones generales contenidas en las NN.SS.

#### Artículo 4.2.- Terciario Comercial (Tco)

1. Las condiciones de edificabilidad serán las establecidas en la Ficha Urbanística, donde se establece una edificabilidad máxima de 2.500 m<sup>2</sup>., a razón de 0'426 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
2. Sobre la parcela podrán establecerse uno o varios establecimientos comerciales, con carácter individual o colectivo, pero en todo caso la superficie de exposición y venta de cualquiera de estos establecimientos habrá de ser inferior a 2.500 m<sup>2</sup>, de modo que no tendrán la consideración de gran superficie minorista.
3. Las condiciones de parcelas mínimas, serán las mismas que las establecidas para el uso residencial manzana plurifamiliar, regulada en el artículo 4.1.3 de estas Normas.
4. La altura máxima será de 2 plantas con un máximo de 10 metros. Por encima de esta altura no se admiten castilletes, pero si son admisibles los elementos auxiliares con una altura máxima adicional de 2 m.
5. La parcela terciaria comercial deberá resolver sus accesos desde la vía de servicio de la Travesía de la Carretera o directamente desde la rotonda que da entrada a la Circunvalación del Real. En todo caso el diseño de estos accesos será incorporado al Proyecto de Urbanización y se fundamentará en un estudio del tráfico que justifique su correcto funcionamiento en horas punta.
6. Condiciones de las fachadas

a) Las fachadas de las edificaciones terciarias emplearán un lenguaje moderno, no admitiéndose elementos eclécticos o historicistas, incoherentes con sus sistemas constructivos.

Las fachadas delanteras, laterales y traseras habrán de ser definidas por el Proyecto de Edificación en cuanto a sus materiales, colores y texturas. Emplearán colores neutros, entre el blanco y distintos tonos de gris. Sólo se admitirán otros colores que respondan a las imágenes corporativas de los distintos establecimientos, en proporción minoritaria y asociada a los rótulos e hitos anunciadores.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014  
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014  
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47

DOCUMENTO: 20140035654  
Fecha: 07/07/2014  
Hora: 08:23



- b) Serán admisibles un sólo hito vertical anunciador del conjunto terciario. Este hito, exento o integrados en el edificio, tendrán una altura máxima de 10 m.

Estos hitos deben ser definidos detalladamente por el propio proyecto de edificación, con especificación de materiales, colores e iluminación. Igualmente, este proyecto definirá detalladamente los rótulos del establecimiento que deben aparecer en fachada.

- c) Es necesario que los distintos establecimientos integrados en el conjunto terciario concierten un modelo común para sus rótulos.
- d) Los servicios técnicos municipales valorarán si las fachadas y los elementos anunciadores (señalizador vertical y rótulos) quedan integrados adecuadamente en el establecimiento comercial y, en su caso, solicitarán cambios en el proyecto para su integración.

7. Reserva de plazas de aparcamiento.  
Se deberá de garantizar 0'5 plazas de aparcamiento por cada 100 m2t.
- 8.- El resto de parámetros urbanísticos y condiciones de edificación serán las condiciones generales contenidas en las NN.SS.
- 9.- La edificación de establecimientos comerciales y sus aparcamientos, conforme al Anexo I de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, requerirá, previamente a la obtención de Licencia, tramitar su Autorización Ambiental Unificada.

#### Artículo 4.3.- Equipamiento Social y Cultural (Esc)

1. Serán de aplicación las normativas sectoriales específicas propias del equipamiento a implantar, respetando la edificabilidad y demás condiciones de edificación aplicable al uso de residencial manzana plurifamiliar. No obstante lo anterior, cuando los requisitos funcionales y formales de la intervención lo requieran y su adecuación al entorno no lo impida, se podrá ampliar la edificabilidad, ocupación y altura general hasta un máximo del 50% de los valores generales que le serían de aplicación.

#### Artículo 4.4.- Otras condiciones generales de edificación

- 1.- Para el resto de parámetros urbanísticos no incluidas en estas Normas de Edificación Particulares serán de aplicación las Normas Generales contenidas en el Planeamiento General Vigente.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA.- Procedimiento Ambiental en fase de Ejecución del Planeamiento

En cumplimiento de la legislación ambiental, el Proyecto de Urbanización, a los efectos de la tramitación de la Autorización Ambiental Unificada a la que está obligado, deberá contar con un Estudio de Impacto Ambiental que, entre otros contenidos, incluirá el estudio de las fuentes de emisión de ruidos y su medición, a efectos de su consideración y corrección en los respectivos proyectos de edificación.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>		DOCUMENTO: 20140035654
	JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014 MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014 VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47		Fecha: 07/07/2014 Hora: 08:23



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.

Carmona, junio de 2014.  
Los Técnicos Municipales Redactores

Ventura Galera Navarro, Arquitecto

Miguel Santana de la Oliva, TAG



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014  
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014  
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47

DOCUMENTO: 20140035654

Fecha: 07/07/2014  
Hora: 08:23



## PLANOS

### Planos de Información:

- I.1.- Ámbito de actuación. (E: 1/10.000)
- I.2a.- Planeamiento vigente. Planos 5 de AdP. NN.SS. (E: 1/4000)
- I.2b.- Planeamiento vigente. Planos 7a de AdP. NN.SS. (E: 1/4000)
- I.2c.- Planeamiento vigente. Plano 9 NN.SS. (E: 1/2000)
- I.3.- Esquema de Instalaciones Existentes. (E: 1/4000)
- I.4.- Plano Topográfico y Estructura de la Propiedad. (E: 1/1000)

### Planos de Ordenación:

- O.1.- Plano 9 NN.SS. Modificado. Delimitación Sector Puerto Matahacas. (E: 1/2000)
- O.2.- Esquema de Instalaciones de la Ordenación. (E: 1/2000)
- O.3.- Plano de Ordenación acotado. (E: 1/1000)

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado provisionalmente por 2ª vez por el Ayuntamiento en Pleno en sesión de 30-6-2014



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014  
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014  
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47

DOCUMENTO: 20140035654

Fecha: 07/07/2014

Hora: 08:23



# MODIFICACIÓN Nº 9 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES ADAPTADAS PARCIALMENTE A LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

## MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-NU-8 \_ PUERTO DE MATAHACAS

Documento Aprobación Provisional 2ª \_ junio 2014



### RESUMEN EJECUTIVO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado provisionalmente por 2ª vez por el Ayuntamiento en Pleno en sesión de 30-6-2014



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014  
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014  
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47

DOCUMENTO: 20140035654  
Fecha: 07/07/2014  
Hora: 08:23



## MODIFICACIÓN Nº 9 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CARMONA

### ÍNDICE del RESUMEN EJECUTIVO

0. Tramitación y Modificaciones introducidas respecto al Doc. Aprob. Provisional	3
1.- Objeto de la Modificación	4
2.- Memoria Informativa	4
3.- Diagnóstico Urbanístico	7
4.- Memoria Descriptiva de la ordenación	8
5.- Suspensión de Licencias	11
6.- La ejecución del planeamiento. Determinaciones de Programación y Gestión	11

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento ha sido aprobado provisionalmente por 2ª vez por el Ayuntamiento en Pleno en sesión de 30-6-2014

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	<b>DOCUMENTO: 20140035654</b>
	JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014 MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014 VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47	Fecha: 07/07/2014 Hora: 08:23



**O.- TRAMITACIÓN Y MODIFICACIONES INTRODUCIDAS CON RESPECTO AL DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE.**

El Pleno del Ayuntamiento, mediante Acuerdo adoptado en sesión de fecha de 23 de diciembre de 2013, aprobó provisionalmente el documento de la Modificación nº 9. Posteriormente se procedió a requerir la verificación o adaptación de los informes emitidos previamente por las distintas administraciones sectoriales, es decir, La Consejería de Educación, Cultura y Deporte, El Servicio de Infraestructuras de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, El Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento y Vivienda, el Servicio de Vivienda de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento y Vivienda, y a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Todos ellos han sido favorables, en algunos casos con condiciones que han sido incorporadas al Documento de Aprobación Provisional.

Una vez recibidos los informes que se relacionan en el siguiente apartado, se solicitó la aprobación definitiva del documento a la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, mediante oficio de la Alcaldía de 10 de marzo de 2.014, recibándose Informe del Servicio de Urbanismo requiriendo la subsanación de determinadas deficiencias, que al ser incorporadas a la presente Modificación Nº 9 en su nuevo Documento de Aprobación Provisional Segunda, de junio 2014.

Estos cambios consisten, sintéticamente, en:

- Se subsanan deficiencias documentales apreciadas en el Informe de la Consejería tanto para la documentación administrativa como para la documentación técnica.
- Se ha integrado el Resumen Ejecutivo en el documento de la Modificación, no quedando así en un documento aparte.
- Se ha procedido a la justificación del cumplimiento del Decreto 293/2.009, referente a la Accesibilidad, en el apartado 5.7 de la Memoria.
- Se ha procedido a aclarar con más detalle que la actuación de transformación urbanística que se contiene en la Modificación es una Actuación de Renovación Urbana de las previstas en la letra a) del artículo 45.2.B) de la LOUA y no, por tanto, un área de reforma interior de las previstas en la letra b) del mismo artículo en el apartado 2.1 de la Memoria, así como en todos aquellos pasajes puntuales de la misma y de las Normas Urbanísticas en las que se utilizaban otras denominaciones inadecuadas con esta denominación.  
En coherencia con este planteamiento, se ha procedido asimismo a la delimitación del Sector en el Plano O.1 que requiere la actuación de renovación urbana prevista, en atención a lo dispuesto en la mencionada letra a) del artículo 45.2.B) de la LOUA., corrigiendo asimismo a lo largo de la Memoria y Normas Urbanísticas todas las expresiones que no se corresponden con ese concepto urbanístico.
- Se ha procedido a la corrección de la nueva Ficha de Planeamiento, en la forma indicada.
- Se han recogido los porcentajes de las dotaciones de la ordenación modificada según se contienen en el mismo informe en el apartado 5.3 de la Memoria.

Los cambios relacionados anteriormente - más los que se derivan del Informe del Servicio de Carreteras - no suponen una afección -ni muchos menos sustancial- a la ordenación estructural ni tampoco un cambio sustancial en los criterios y soluciones de aquél, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 32.1.regla 3ª, segundo párrafo de la LOUA y 130 del Reglamento de Planeamiento, que supongan la variación en el modelo del planeamiento elegido o la alteración de su estructura general.

 <p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E51B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad</p>	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	DOCUMENTO: 20140035654
	<p>JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014 MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014 VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47</p>	<p>Fecha: 07/07/2014 Hora: 08:23</p>



## 1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito objeto de esta Modificación tiene la clasificación de Suelo Urbano no Consolidado, por concurrir en él las circunstancias definidas por el Artículo 45.2.B.a) de la LOUA, al tratarse de un vacío urbano que carece de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos que requiere una actuación de renovación urbana que comporta una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de servicios e infraestructuras existentes.

Sobre dicho ámbito de suelo urbano no consolidado, el objeto del presente Documento de Planeamiento General es la reserva del 30% de la edificabilidad residencial del Sector para vivienda protegida, así como la modificación de la ordenación pormenorizada establecida en las Normas Subsidiarias de 1983, adaptadas parcialmente a la LOUA en 2009, para los suelos que ocupaba el antiguo almacén de aceitunas "Los Villa", ámbito definido por la Adaptación Parcial como Suelo Urbano No Consolidado SUNC-NU-8\_Puerto de Matahacas.

## 2.- MEMORIA INFORMATIVA

### 2.1.- Antecedentes.

Se trata de unos terrenos con una superficie de 24.297 m<sup>2</sup> situados en el encuentro de la travesía de la Carretera A-398 con la Ronda de Circunvalación del Real, que constituyen un vacío relevante de la Ciudad que no ha sido desarrollado hasta la fecha, a pesar de contar con ordenación detallada en el Planeamiento General Vigente. Los terrenos objeto de la Modificación conforman una suave vaguada en sentido norte - sur que culmina en el Puerto de Matahacas. La mayor parte de este ámbito (21.418 m<sup>2</sup>) está incluida en la parcela catastral 56978.01, que con una superficie total de 41.418 m<sup>2</sup> se extiende hacia el oeste fuera del ámbito de esta Modificación. En los mismos no existe edificación alguna, ya que el antiguo almacén que allí existía se demolió por Decreto de Orden de Ejecución en el año 2006, restando, sólo en pie, los muros perimetrales de su patio contiguo con la Ronda de Circunvalación del Real.



Fotografía aérea del ámbito de la Modificación. Vuelo agosto 2011

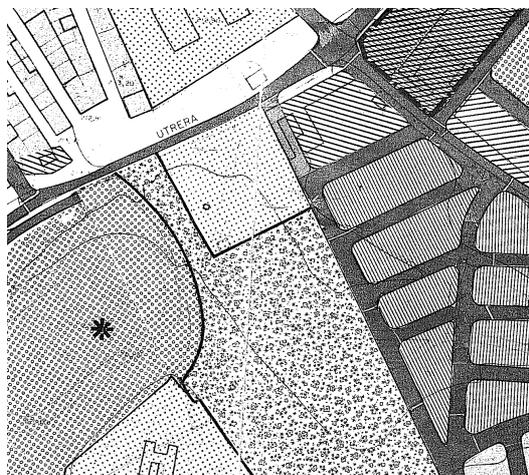
### 2.2.- Planeamiento Urbanístico vigente.

El Planeamiento General Vigente en Carmona son las **Normas Subsidiarias con aprobación definitiva de 17/11/1983 (NN.SS.)** adaptadas parcialmente a la LOUA en 2009. La ordenación pormenorizada que plantea en este ámbito se caracteriza por los siguientes rasgos:

- La conservación del uso industrial (antiguo almacén de aceitunas) en la esquina que conforman la Carretera del Viso y la Ronda. Las Normas Subsidiarias establecen para este uso una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Dispone cuatro manzanas de uso residencial cerrada, de dos plantas de altura, con dimensiones y características similares a las manzanas residenciales limítrofes, ordenadas mediante calles dispuestas en peñe apoyadas en los viales existentes en el borde oriental del Sector. Las Normas Subsidiarias establecen para este uso una edificabilidad de 1'6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.



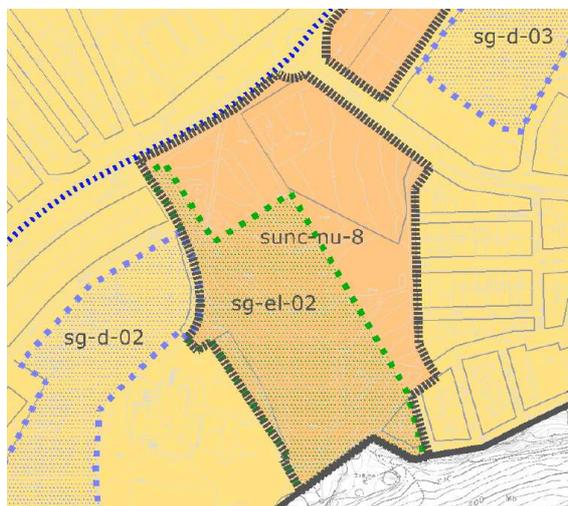
- Dispone una parcela de equipamiento escolar de enseñanza general básica en el borde noroeste del Sector, junto a la carretera. Las NN.SS. no regulan una edificabilidad determinada para estos equipamientos públicos.



Detalle del Plano 9 de las Normas Subsidiarias 1983, con la Ordenación Pormenorizada del área

La Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias aprobada con fecha de 04/03/2009 (AdP NN.SS.) determina los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable. Para los terrenos objeto de la Modificación son las siguientes determinaciones de orden estructural:

- Los terrenos se enclavan en un ámbito de suelo urbano no consolidado denominado “SUNC-nu-8\_Puerto de Matahacas”, junto a un sistema general de espacios libres previsto, SG-el-02, que completa el espacio libre de la Vaguada.
- Los terrenos se incluyen en los ámbitos de uso global residencial A-08 y A-17b, que tienen, respectivamente, asignada una densidad máxima de 40 y 80 viviendas por hectárea y una edificabilidad global máxima de 1'3 y 1 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.



Detalle del Plano 5 de la Adaptación parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias (2009).  
Determinaciones de orden estructural para la zona de Matahacas.

**Tabla resumen de condiciones de ordenación, edificación y usos previstos por NN SS de 1983 y su Adaptación Parcial a la LOUA de 2009, en el SUNC-nu-8\_Puerto de Matahacas:**



**NN.SS. 1983**

Uso	Tipología	Superficie m2s	Ocupación %	Nº de plantas	Edificabilidad m2t	coef. uso (1)	Unidades de Aprovechamiento
Industrial		3127,17	100	1	3127,17	1	3127,17
Residencial	cerrada	2716,16	80	2	4345,86	1	4345,86
Residencial	cerrada	2374,73	80	2	3799,57	1	3799,57
Residencial	cerrada	1158,73	80	2	1853,97	1	1853,97
Residencial	cerrada	1154,03	80	2	1846,45	1	1846,45
<b>TOTALES:</b>					<b>14973,01</b>		<b>14973,01</b>

**Dotaciones**

Equipamiento	Escolar	5422,64
--------------	---------	---------

**AdP NN.SS 2009**

Sup. m2s	Uso global	Densidad viviendas (2)	Nº máx. viviend. (2)	coef edif.	edificabilidad global máx. m2t
24297	residencial	40	97	1 / 1'3	24297 / 31586

- (1) El coeficiente que expresa el valor del suelo que se atribuye al uso comercial e industrial en relación con el uso residencial cerrada es de 1 en base a que se trata de usos compatibles entre si. Las NN.SS. vigentes permiten el uso comercial de la planta baja en edificaciones de uso residencial y la reciente Modificación nº 3 de las NN.SS. de 8/02/2013 autoriza el uso comercial en edificaciones industriales.
- (2) Dado que el SUNC-nu-8 está a caballo entre dos zonas de suelo urbano de la AdP NNSS, las A-08 y A-17b, se considera aplicable la densidad máxima de la más restrictiva, es decir 40 viv./ha, que generaría un número máximo de 97 viviendas. Además vemos que su ordenación pormenorizada cumple el coeficiente de edificabilidad máximo de ambas, 1 y 1'3 m2t/m2s.

**2.2.- Planeamiento Urbanístico en redacción.**

Finalmente, debemos reseñar que el PGOU en fase de redacción, en su Documento de Aprobado Provisionalmente (Pleno 2 de octubre de 2012), incluye un Área de Reforma de Suelo Urbano no Consolidado, el AR-c-18, con determinaciones de ordenación pormenorizada semejantes a las que se van a definir en la presente Modificación, de modo que la tramitación paralela del PGOU y de esta Modificación no representará ningún conflicto, con la excepción de la denominación de la Actuación de Transformación Urbanística.

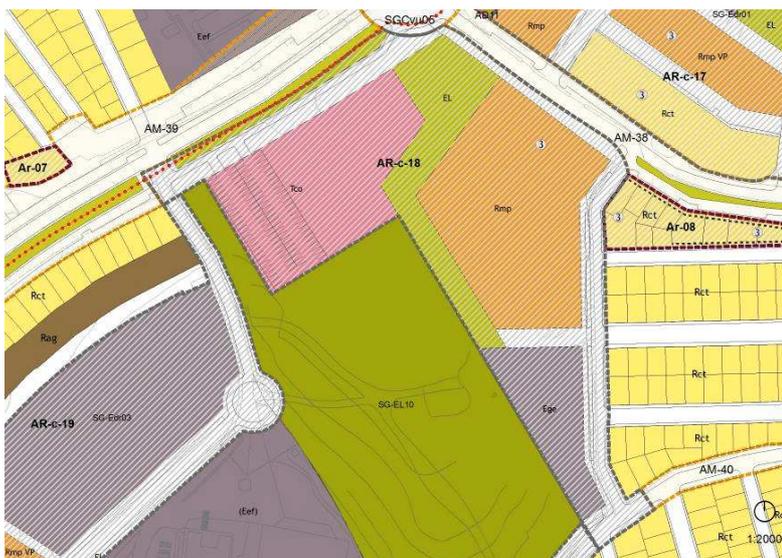
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014  
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014  
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47

DOCUMENTO: 20140035654  
Fecha: 07/07/2014  
Hora: 08:23





Detalle del Plano C.02 del Documento de Aprobación Provisional del PGOU (2 octubre 2009)

### 3.- DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

1. Las Normas Subsidiarias Municipales de 1983 disponen para la zona objeto de la modificación una ordenación de carácter continuista adaptada a la realidad social y económica del municipio para el momento de su redacción, que no es viable 30 años después por las siguientes razones:

- En general, la ordenación urbanística pormenorizada diseñada por las NN.SS. de 1983 en este ámbito se considera hoy obsoleta y manifiestamente mejorable. Por un lado, la posición de una parcela industrial en una esquina de gran responsabilidad urbanística, como es evidente, no responde a una intención de diseño urbano, sino a la simple asimilación por las NN.SS. de una realidad consolidada previamente, sin plantearse su revisión. A partir de ahí, más aún cuando la industria desapareció completamente hace varias décadas, es preciso revisar, no sólo el uso industrial, manifiestamente inadecuado en este contexto urbano, sino también la propia disposición de una parcela que taponaba la conexión de los principales espacios libres y equipamientos de la zona del Real.
- La tipología residencial cerrada no es adecuada para acoger la tipología residencial colectiva. La tipología establecida hace 30 años, de pequeñas manzanas de uso residencial cerrada no permite una respuesta adecuada a los requerimientos de vivienda que se pretenden, basados en la construcción de viviendas plurifamiliares entorno de patio centrales de manzana que vienen a constituirse en espacios privados de uso colectivo.
- La parcela escolar no es adecuada para su uso efectivo. La parcela de uso escolar tiene una superficie insuficiente para acoger debidamente un centro de enseñanza infantil, primaria mínimo (C2), para el que la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía pide parcelas del orden de 8.000 m<sup>2</sup>. Además, la zona sur de Carmona, donde se inserta el ámbito de esta Modificación, es precisamente la zona mejor dotada del mapa escolar de la localidad, dado que cuenta con dos centros públicos y otro privado-concertado para infantil y primaria y otros dos centros más para enseñanza secundaria. Por tanto, está justificada la innecesariedad del equipamiento escolar, no obstante lo cual, en el curso de la tramitación de esta Modificación, se solicitará el preceptivo informe a la Consejería de Educación.
- La viabilidad económica de la actuación prevista por las NN.SS de 1983 se ve dificultada por la gran superficie que la ordenación destina a la ejecución de viarios, lo que supone costes elevados de urbanización y posterior mantenimiento.



- En este ámbito no se contemplan espacios libres locales al servicio de estas parcelas residenciales e industrial, puesto que el gran espacio libre colindante fue definido por la Adaptación de 2009 como sistema general (SG-EL-02).
- La creación de numerosas calles rodadas supone priorizar el coche frente al peatón lo que va en contra de las nuevas consideraciones sobre movilidad e influye de forma negativa a nivel ambiental y urbano.
- El actual vacío de la Vaguada del Puerto de Matahacas supone una importante ruptura o discontinuidad de la trama urbana del sector sur. La ordenación y ejecución del ámbito objeto de Modificación permitirá conectar las zonas periféricas de Villarosa, Puerto de Brenes y Salesianos con el resto del sector sur del Real.
- En la ordenación urbanística vigente no existen reservas de vivienda protegida en el ámbito del SUNC-un-08, tal como expresa el Documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. (2009). No obstante, la realidad socioeconómica y urbana de Carmona expresan la demanda de este tipo de viviendas protegidas.

#### 4.- MEMORIA DESCRIPTIVA

##### 4.1.- Ordenación Estructural y Pormenorizada Vigente.

Tal como se ha expuesto en el Apartado 2.2.- Planeamiento urbanístico vigente (Adaptación Parcial de 2009), partimos de las siguientes **determinaciones estructurales**:

- **Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-nu-8**, delimitado con superficie 24.397 m2.
- Incluido, en su mitad noroeste, en la **zona de suelo urbano A-08** y, en su mitad sureste, en la **zona de suelo urbano A-17b**, ambas con **uso global residencial**. Respectivamente, tienen una **densidad máxima** de 80 y 40 viv/ha. y **edificabilidad global** de 1 y 1'3 m2t/m2s. Se consideran los parámetros más restrictivos de cada uno de las dos zonas, es decir, **40viv/ha y 1 m2t/m2s**.
- La ordenación estructural vigente no exige la **reserva de vivienda protegida**, en aplicación de la Ley 13/2005. No obstante, la delimitación del Sector que requiere la actuación de renovación urbana viene a implicar la necesidad de prever una reserva de los terrenos equivalentes al **30% de la edificabilidad residencial de aquél**, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA.

En cuanto a la **ordenación pormenorizada**, el planeamiento vigente establece:

- **El aprovechamiento urbanístico** que corresponde a esta actuación, no ha quedado explicitado por la Adaptación Parcial, pero podemos deducirlo al multiplicar las edificabilidades lucrativas contenidas en su ámbito por los correspondientes coeficientes de uso.

Considerando coeficiente 1 para el uso característico residencial, queda asignar el coeficiente que debe corresponder al uso industrial. Teniendo en cuenta que en el planeamiento vigente la calificación industrial admite su compatibilidad con el uso comercial (Modificación nº 3 de las NN.SS. de 8/02/2013) y este, a su vez, es compatible en las plantas bajas de parcelas calificadas con uso residencial, podemos deducir que, en el planeamiento actual es razonable asignar al uso industrial un coeficiente 1. Estos coeficientes son coherentes con los valores medios de repercusión apreciados en el mercado local para ambos usos, residencial e industrial ó comercial. En consecuencia, el aprovechamiento urbanístico del que partimos asciende a:

Residencial: 11.846 m2t, con coeficiente de uso 1 = 11.846 Unid. Aprovechamiento  
Industrial: 3.127 m2t, con coeficiente de uso 1 = 3.127 Unid. Aprovechamiento  
Aprovechamiento Objetivo del SUNC-nu-8 = **14.973 Unid. Aprovechamiento**

- El planeamiento vigente no hace explícito el aprovechamiento medio y la delimitación del área de reparto donde se inserta esta actuación, que son definidos en esta Modificación.

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad

## FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014  
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014  
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47

DOCUMENTO: 20140035654  
Fecha: 07/07/2014  
Hora: 08:23



- o En los planos de ordenación se localiza la reserva de vivienda protegida (3.981 m2t) en una parcela residencial calificada como Rmp VP, con superficie de parcela 2.109 m2.

#### 4.2.- Modificaciones sobre la Ordenación Pormenorizada.

Esta Modificación, respetando la ordenación estructural vigente, define una nueva ordenación pormenorizada que supone una reordenación de la trama urbana y de la disposición de usos y tipologías definidas por las NN.SS. en 1983. El uso característico la actuación sigue siendo el residencial, pero en la nueva ordenación este uso característico se aglutina en una sola manzana de tipología residencial, con tres plantas de altura más una cuarta retranqueada a modo de ático, situada en la mitad oriental, rematando la trama residencial del Barrio del Real.

El uso industrial, ya desaparecido e inadecuado en este contexto urbano, es sustituido por una parcela de uso terciario-comercial, desplazada hacia la mitad occidental de la actuación y con sus accesos rodados ligados a la travesía de la Carretera A-398, para lo cual se prolonga la vía de servicio que ya existe al oeste y se mejora su conexión con la rotonda que articula esta Carretera con La Circunvalación del Real.

Se descarta la necesidad de la parcela docente y este equipamiento queda sustituido por un espacio libre dispuesto entre las parcelas residencial y comercial, más un equipamiento genérico dispuesto al sur de la actuación. Ambas dotaciones locales suman una superficie ligeramente superior a la ocupada por la parcela docente original y, formalmente, quedan vinculadas con el sistema general de espacios libres contiguo a nuestra actuación (SG-EL-02-Puerto de Matahacas).

La nueva ordenación permite resolver la discontinuidad urbana existente entre el Barrio del Real y las zonas periféricas de los Salesianos y Villarosa, dando continuidad a la trama urbana circundante y, además, conecta peatonalmente el futuro parque del Puerto de Matahacas con el Paseo de Cruz del Carmen que, a su vez, conecta con el Paseo del Real y los equipamientos principales de la zona Sur de Carmona.

En los planos de ordenación se localiza la reserva de vivienda protegida (3.981 m2t.) en una parcela residencial calificada como Rmp VP, con superficie de parcela 2.109 m2.

Deben consultarse los siguientes PLANOS DE ORDENACIÓN:

- O.1.- Plano 9 NN.SS. Modificado. Delimitación Sector Puerto Matahacas. (E: 1/2000)
- O.2.- Esquema de Instalaciones de la Ordenación. (E: 1/2000)
- O.3.- Plano de Ordenación acotado. (E: 1/1000)

Se adjunta la FICHA URBANÍSTICA, que diferencia la ordenación estructural y la pormenorizada. Entre otros parámetros se explicita la reserva del 30% de vivienda protegida, que la Actuación de Renovación Urbana constituye por sí misma un Área de Reparto, cuyo Aprovechamiento Medio, teniendo en cuenta la superficie con derecho a aprovechamiento, que corresponde a la propiedad privada, dado que el resto del ámbito está constituido por viales ya afectados de uso público que habrán de ser reurbanizados. La Ficha Urbanística incluye también los criterios de ordenación, sistema de actuación, plazos y demás determinaciones de ordenación pormenorizada, así como las correcciones advertidas en el informe del Servicio de Urbanismo de fecha de 31 de marzo de 2.014.

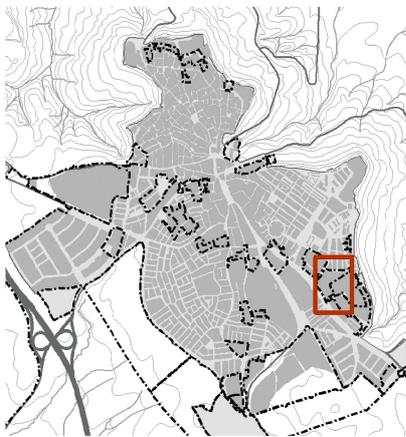
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>		DOCUMENTO: 20140035654
	JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014 MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014 VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47		Fecha: 07/07/2014 Hora: 08:23



**MODIFICACIÓN N° 9 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES**

Sector de

**SUNC-NU-8** Puerto de Matahacas



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Área de reparto	SUNC-UN-8	Clase de suelo:	S. Urbano No Consolidado
Superficie ámbito Sector (m2)	24.397	Edificabilidad global max.:	1 m2/m2s
		Densidad max. viv/ha. (1):	48
		Reserva 30% VP _ m2t:	3.981

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Aprovech. Objetivo UA	14.973
Aprovech. Subjetivo UA	13.476
Cesión UA 10%	1.497
Área Reparto coincidente con ámbito SUNC-UN-8	24.397
Superficie con derecho a aprovechamiento	21.418
Aprovechamiento Medio Área Reparto	0,69907554

Densidad máx. viv. (1) 48 viv./ Ha

**Reservas dotaciones locales**

Espacios Libres	3.506 m2
Equipamiento Social-Cultural	2.472 m2
Viarío	5.526 m2
Aparcamiento público mínimo:	79 Plazas

**Objetivos de ordenación**

El Sector que ocupó el antiguo almacén de Los Villa es un Suelo Urbano No Consolidado cuya ordenación debe resolver la discontinuidad urbana existente entre las zonas de Feria y Salesianos. Su ordenación condicionada por su relación con dos viales importantes, la Ctra. del Viso y la Circunvalación del Real al Norte y por el futuro Parque del Puerto de Matahacas (SG-EL-02), debe de combinar usos residenciales en manzana plurifamiliar (Rmp), usos de terciario comercial (Tco) y disponer de un espacio libre de conexión entre el Paseo Cruz del Carmen con el futuro Parque del Puerto de Matahacas, así como de un equipamiento local en relación directa con dicho Parque. La Vía de Servicio de la Ctra. del Viso se prolonga y resuelve correctamente su incorporación a la Rotonda y su conexión con la calle de acceso a la zona de Salesianos.

**Programación y condiciones desarrollo**

Planeamiento necesario:  
Estudio de Detalle en parcela Comercial

Sistema de Actuación: Compensación

Programación:  
inicio 1 año fin 4 años

**Condiciones de ordenación pormenorizada**

La tipología residencial es Manzana Plurifamiliar (Rmp), en tres plantas, y una cuarta planta reitranqueada. Cuenta con un 30% de reserva para VP. La parcela terciaria comercial (Tco) Tiene una edificabilidad de 0,426 m2/m2s, y una altura máxima de 10m. La implantación de esta edificabilidad comercial requerirá la redacción de un Estudio de Detalle, cuyo objeto es ordenar de modo que se formalice una fachada hacia la Travesía, singularizada en la esquina de esta hacia la Rotonda, disponiendo accesos peatonales desde el espacios libres que circunda la parcela y disponiendo una masa arbolada en los aparcamientos de superficie que se dispongan. Además, debe resolver sus accesos rodados desde la vía de Servicio, o directamente desde la Rotonda que da entrada a Circunvalación del Real. El Proyecto de Urbanización desarrollará el esquema viario de los planos de ordenación de esta Modificación para la vía de servicio y el acceso a la parcela comercial, justificando su correcto funcionamiento en horas punta mediante el correspondiente estudio de tráfico y proyecto técnico de conexión viaria con la Travesía, todo ello con informe favorable de su Administración Titular. El Proyecto de Urbanización incluirá los refuerzos y conexiones externas requeridos por Endesa y Aguas del Huesna.

**Observaciones**

(1) Este Sector se ha aumentado la Densidad Global de 40 viv./ha. en un 20% teniendo en



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA  
 JOSÉ ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014  
 MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014  
 VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014  
 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47

DOCUMENTO: 20140035654  
 Fecha: 07/07/2014  
 Hora: 08:23



## 5.- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

En aplicación del artículo 27.2 de la LOUA, en el ámbito de esta Modificación, delimitado en los Planos de Ordenación O.01 y O.03, habrán de aplicarse una suspensión de licencias contrarias a los contenidos de sus determinaciones, por plazo máximo de dos años a partir de la su Aprobación Inicial.

## 6.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.

### 6.1.- La Delimitación de la Unidad de Ejecución.

A los efectos de desarrollo de la actuación y de conformidad con art. 105 LOUA, la delimitación del ámbito de actuación de esta Modificación comporta la Delimitación de la Unidad de Ejecución coincidente con el mismo, según queda definido en los Planos Ordenación O.1 y O.3.

La delimitación establecida asegura la idoneidad técnica y viabilidad económica, tal como se justifica en los apartados 4, Memoria Descriptiva de la Ordenación, y 8, Viabilidad Técnica y Económica de la Actuación Urbanística, de esta Memoria.

El desarrollo de esta Unidad de Ejecución permitirá el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación.

### 6.2.- El Sistema de Actuación.

Se fija que el Sistema de Actuación para desarrollar la Unidad de Ejecución sea el **Sistema de Compensación**, teniendo en cuenta que los criterios que se recogen de forma expresa en el artículo 108.1 de la LOUA y 153 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Además, debe tenerse en cuenta que, al margen de los terrenos de los viarios públicos incluidos en la Unidad para su reurbanización, el resto de los terrenos del Sector pertenecen a un único titular privado, titular mayoritario que es una sociedad promotora inmobiliaria que pretende el desarrollo inmediato de esta actuación. De esta forma, conforme establece el art. 5 de la LOUA, se facilita y promueve la iniciativa privada en la actividad urbanística a la vez que se agiliza la gestión, toda vez que la iniciativa para desarrollar la urbanización es del propietario mayoritario.

### 6.3.- Programación.

La reparcelación y las obras de urbanización deberán desarrollarse en un plazo máximo de cuatro años desde la aprobación definitiva de la presente Modificación.

Para el inicio de la edificación de las parcelas se establecen un plazo de ocho años y de doce para su finalización, ambos a partir de la fecha de aprobación de este planeamiento urbanístico, siendo posible la ejecución simultánea de obras de urbanización y edificación en las condiciones establecidas por la legislación urbanística.

El incumplimiento de los plazos previstos para urbanizar y edificar, podrá dar lugar, respectivamente, al cambio del sistema de actuación y, en su caso, a la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación, conforme a lo previsto en el artículo 150 de la LOUA. De esta forma se garantiza la pronta inserción en la Ciudad de un vacío tan relevante como es la zona de Matahacas.

Carmona, junio de 2014  
Los Técnicos Municipales Redactores

Ventura Galera Navarro, Arquitecto Mpal.

Miguel Santana de la Oliva, TAG

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DE00008B4600Y2E511B616S2 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>		DOCUMENTO: 20140035654
	JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ-SECRETARIO - 04/07/2014 MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-URBANISMO - TAG - 04/07/2014 VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 04/07/2014 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma - desarrollo,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 04/07/2014 14:41:47		Fecha: 07/07/2014 Hora: 08:23

