

ESTUDIO DE DETALLE DE LAPARCELA 1 DE USO TERCARIO COMERCIAL DEL SECTOR SUNC-NU-8 "PUERTO DE MATAHACAS", CARMONA, SEVILLA

MEMORIA

Abril de 2016
El Arquitecto
Bernardo Gómez-Estern Aguilar

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento-plano ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 29 de Junio de 2.016



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E00004191100M4C9U7O7Q9Q1 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 06/07/2016
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 06/07/2016
13:36:00

DOCUMENTO: 20160268561

Fecha: 08/07/2016
Hora: 09:16



CONTENIDOS

1. INTRODUCCION	3
1.1 NATURALEZA Y OBJETO	3
1.2 AUTOR DEL ENCARGO Y REDACTOR	3
2. INFORMACIÓN URBANISTICA	4
2.1 AMBITO TERRITORIAL	4
2.2 ESTADO ACTUAL	6
2.3 ORDENACION VIGENTE	7
3. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE	8
4. ORDENACION PROPUESTA Y JUSTIFICACION URBANISTICA	9
4.1 OBJETO Y CRITERIOS DE LA ORDENACION	9
4.2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACION	9
4.2.1 ÁREAS DE MOVIMIENTO	9
4.2.2 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.	9
4.2.3 ZONA DE APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE	10
4.2.4 FORMALIZACIÓN DE FACHADA HACIA LA VÍA DE SERVICIO DE LA TRAVESÍA	10
4.2.5 ACCESOS A LA PARCELA	10
4.3 VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA	10
5. JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD EN EL ESPACIO URBANO	11
6. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	11
7. MEDIDAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA	11
8. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS	12



1. INTRODUCCION

1.1 NATURALEZA Y OBJETO

Las Normas Subsidiarias de Carmona, en su modificación nº 9, recogen la necesidad de la redacción de un Estudio de Detalle para el desarrollo de la parcela de Uso Terciario Comercial, situada en el ámbito del SUNC-UN-8 "Puerto de Matahacas".

La Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su art. 15 recoge, con carácter general, el contenido y fines que deben contemplar los Estudios de Detalle. También dicho artículo señala la obligatoriedad de mantener las determinaciones de planeamiento que establezcan las figuras de rango superior. Asimismo, el Reglamento de Planeamiento, RD 2159/1978, de 23 de Junio, señala en los artículos 65 y 66, la finalidad y contenidos de los Estudios de Detalle.

Por lo tanto, el objeto del presente Estudio de Detalle, tal y como se recoge en la ficha correspondiente, es la ordenación que incluya la formalización de la fachada hacia la travesía, singularizada en la esquina de ésta hacia la Rotonda. Deberá resolver el acceso rodado desde la vía de servicio o rotonda, así como los accesos peatonales desde los espacios libres que la circundan.

1.2 AUTOR DEL ENCARGO y REDACTOR

Se redacta este documento por encargo de Alar Grupo Inmobiliario S.A., con CIF A-41811977 y domicilio en Avenida de Eduardo Dato nº69, pta 7ª, 41005 de Sevilla, al arquitecto D. Bernardo Gómez-Estern Aguilar.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E00004191100M4C9U7O7Q9Q1 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 06/07/2016
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 06/07/2016
13:36:00

DOCUMENTO: 20160268561

Fecha: 08/07/2016
Hora: 09:16



2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1 AMBITO TERRITORIAL

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalles es la parcela destinada a Uso Terciario (TC), delimitada en la Modificación nº 9 de las NN.SS.de Carmona.

Se denomina PARCELA 1 de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación del SUN-NU-08 "Puerto de Matahacas", aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Carmona en sesión de fecha 29 de julio de 2015, publicado en el BOP nº207 de 7 de septiembre de 2015.

Se trata de una parcela de forma trapezoidal, situada con su lindero de mayor dimensión en orientación noroeste.

La superficie el ámbito es de 5.862 m². Tiene los siguientes linderos:

Al Norte, con viario público denominado Calle Bonifacio IV, al Sur, con sistema general de espacios libres SG-EL-02 exterior al sector y sistema local de espacios libres del propio sector (SL-EL); al Este, con sistema local de espacios libres del propio sector (SL-EL); y al Oeste, con sistema general de espacios libres SG-EL-02 exterior al sector.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E00004191100M4C9U7O7Q9Q1 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 06/07/2016
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 06/07/2016
13:36:00

DOCUMENTO: 20160268561
Fecha: 08/07/2016
Hora: 09:16





Situación dentro del casco urbano.



Parcela de uso Terciario, objeto del Estudio de Detalle incluido en el ámbito del SUNC-UN-8

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento-plano ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 29 de Junio de 2.016



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E00004191100M4C9U7O7Q9Q1 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 06/07/2016
 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 06/07/2016 13:36:00

DOCUMENTO: 20160268561

Fecha: 08/07/2016

Hora: 09:16



2.2 ESTADO ACTUAL

Actualmente los terrenos se encuentran sin urbanizar. Se ha redactado el Proyecto de Urbanización, encontrándose en tramitación.



Estado actual de los terrenos, con la delimitación del SUNC-NU-8.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento-plano ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 29 de Junio de 2.016



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E00004191100M4C9U7O7Q9Q1 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 06/07/2016
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 06/07/2016 13:36:00

DOCUMENTO: 20160268561

Fecha: 08/07/2016
Hora: 09:16



2.3 ORDENACION VIGENTE

Las Normas Subsidiarias de Carmona de aprobaron definitivamente el 17 de noviembre de 1.983, siendo adaptadas parcialmente a la LOUA en el año 2.009. Posteriormente se aprueba la Modificación Puntual nº9 de las NNSS del Área SUNC-NU-08 Puerto Matahacas, publicado en el BOJA nº18 de 28 de enero de 2015.

Las determinaciones urbanísticas de la zona son las siguientes:

Las condiciones de edificabilidad serán las establecidas en la Ficha Urbanística, donde se establece una edificabilidad máxima de 2.500 m², a razón de 0,426 m²t/m²s.

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 estos establecimientos habrá de ser inferior a 2.500 m², de modo que no tendrán la consideración de gran superficie minorista.

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 las Normas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E00004191100M4C9U7O7Q9Q1 en https://sede.carmona.org	FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20160268561
	JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 06/07/2016 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 06/07/2016 13:36:00	Fecha: 08/07/2016 Hora: 09:16



3. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

A tenor de lo expuesto en el art. 96.1.b de la LOUA, que establece:

"1. El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo que se trate:

.../...

b) En suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y en suelo urbanizable sectorizado se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial de Ordenación del sector correspondiente o, cuando se trate de áreas de reforma interior, la del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle."

Y de lo expuesto en el art. 15.1.b. de la LOUA, que regula el objeto de los Estudios de Detalle:

Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido y para ello podrán:

Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

Fijas las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

La Ficha de la Modificación nº 9 de las Normas Subsidiarias Municipales recoge, asimismo, la necesidad de la redacción de un Estudio de Detalle previo a la implantación de la edificabilidad comercial.

La redacción del presente Estudio de Detalles está justificada en tanto en cuanto la ordenación prevista carece de algunas determinaciones como son las alineaciones, así como la definición de los accesos rodados y peatonales, tal y como se recoge en la correspondiente ficha citada en el párrafo anterior.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E00004191100M4C9U7O7Q9Q1 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 06/07/2016
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 06/07/2016
13:36:00

DOCUMENTO: 20160268561

Fecha: 08/07/2016
Hora: 09:16



4. ORDENACION PROPUESTA Y JUSTIFICACION URBANISTICA

4.1 OBJETO Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

El Estudio de Detalle, como figura de planeamiento de desarrollo de las NN.SS., asume las determinaciones y objetivos de las mismas. Tal y como se describe en la correspondiente ficha de la modificación de las NN.SS., el Estudio de Detalle, cumplirá entre sus objetos los siguientes:

- Formalización de la fachada hacia la Travesía.
- Resolver los accesos rodados desde la vía de servicio.
- Definición de volúmenes.

Los criterios empleados para la ordenación se basan en el cumplimiento de las especificaciones descritas en la ficha citada, de acuerdo con las determinaciones generales recogidas en la Normas Subsidiarias.

4.2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACION

4.2.1 Áreas de movimiento

Se definen dos áreas de movimiento para la edificación: Área 1, con una superficie de 2.160,92 m² y Área 2, con 1.212,52 m².

4.2.2 Ordenación de volúmenes.

La edificación se ordena en dos cuerpos aislados diferenciados, de dos plantas de altura máxima. La altura máxima será de 10 m según las normas del planeamiento vigente. Las alineaciones y rasantes se definen en las normas y planos de este documento.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E00004191100M4C9U7O7Q9Q1 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 06/07/2016
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 06/07/2016
13:36:00

DOCUMENTO: 20160268561
Fecha: 08/07/2016
Hora: 09:16



4.2.3 Zona de aparcamientos en superficie

En el espacio libre de parcela se dispondrá la zona de estacionamiento en superficie, que contará con arboleda. La dotación de plazas en superficie será la prevista en las normas.

4.2.4 Formalización de fachada hacia la vía de servicio de la travesía

Mediante las normas y las condiciones de posición de la edificación se pretende formalizar una fachada hacia la travesía de la A-398, singularizada en la esquina de ésta hacia la Rotonda que la conecta con la Circunvalación del Real.

4.2.5 Accesos a la parcela

Se definen un acceso rodado desde la rotonda, y dos accesos rodados desde la vía de servicio que podrán redimensionarse justificadamente para permitir la maniobra y el acceso de vehículos de carga y descarga o de turismos. Por otra parte, se establece el lindero noreste para la disposición de los accesos peatonales desde la zona de espacios libres, además de los accesos peatonales desde el acerado del vial de servicio.

4.3 VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA

La viabilidad técnica de la actuación está garantizada por los siguientes motivos:

La parcela se encuentra dentro de un sector de Suelo Urbano No Consolidado, rodeado de tejido urbano consolidado que dispone de todos los servicios e infraestructuras precisas, a las que se conectarán las redes que definirá el proyecto de urbanización, con independencia de las mejoras que puedan ser necesarias en las redes existentes para garantizar los suministros.

El acceso rodado a la parcela se producirá desde la vía de servicio de la travesía de la carretera Carmona-El Viso, y desde la calle Doctor Villa, con la configuración informada favorablemente por la Delegación de Sevilla de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía que se representa en la planimetría. También está garantizado el acceso peatonal desde los acerados de la vía de servicio y de la zona de estancia del sistema local de espacios libres del SUNC-NU-08.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E00004191100M4C9U7O7Q9Q1 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 06/07/2016
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 06/07/2016
13:36:00

DOCUMENTO: 20160268561
Fecha: 08/07/2016
Hora: 09:16



Los terrenos presentan unas adecuadas características geotécnicas y topográficas al tratarse de terrenos de suave pendiente sobre los que no son necesarias grandes obras de desmonte ni de explanaciones.

La viabilidad económica se justifica por el interés de la iniciativa privada en la construcción de un complejo comercial en esta parcela fundamentado en sus propios estudios de mercado. Se trata de una zona con déficit de suelo terciario, rodeada de una importante población residencial y edificios de equipamiento que suponen una relevante demanda para actividades terciarias comerciales.

El desarrollo de la parcela no requiere inversión pública alguna, tanto para la construcción como para su futuro mantenimiento, limitándose a la financiación privada con una inversión total estimada de 1.377.500 €.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD EN EL ESPACIO URBANO

Los proyectos que definan la urbanización interior y las edificaciones de la parcela deberán justificar sus condiciones de accesibilidad conforme al Decreto 293/2009, 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.

6. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

El desarrollo de la parcela no requiere inversión pública alguna, limitándose a la financiación privada con una inversión total estimada de 1.377.500 €, que abarca la construcción de las edificaciones y de la urbanización interior de la parcela.

La programación de la actuación está condicionada al desarrollo de las obras de urbanización exterior, previéndose el inicio de las obras de edificación en el mes de julio de 2016, finalizándose en diciembre de 2016.

7. MEDIDAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Este Estudio de Detalle incorpora un resumen ejecutivo que expone sus objetivos, finalidades y determinaciones para que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación durante la tramitación.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E00004191100M4C9U7O7Q9Q1 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 06/07/2016
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 06/07/2016
13:36:00

DOCUMENTO: 20160268561
Fecha: 08/07/2016
Hora: 09:16



Una vez obtenga aprobación inicial, el Estudio de Detalle se someterá a información pública por periodo no inferior a veinte días. La aprobación inicial y el inicio del periodo de información pública será publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tabón de anuncios del Ayuntamiento de Carmona y su WEB, donde aparecerá una versión PDF del documento diligenciada con su aprobación inicial.

8. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Conforme a lo establecido en el artículo 27.2 de la LOUA, el acuerdo de aprobación inicial de este documento determinará la suspensión, durante su tramitación y por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el ámbito de este Estudio de Detalle.

Carmona, Abril de 2015.

Bernardo Gómez-Estern Aguilar


 Firmado digitalmente por NOMBRE
 GOMEZ-ESTERN AGUILAR LUIS
 BERNARDO - NIF 28897845R
 Nombre de reconocimiento (DN):
 c=ES, o=FNMT, ou=FNMT Clase 2
 CA, ou=500742347, cn=NOMBRE
 GOMEZ-ESTERN AGUILAR LUIS
 BERNARDO - NIF 28897845R
 Fecha: 2016.04.27 12:28:01 +02'00'

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento-plano ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 29 de Junio de 2.016



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E00004191100M4C9U7O7Q9Q1 en https://sede.carmona.org	<table border="1"> <thead> <tr> <th>FIRMANTE - FECHA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 06/07/2016 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 06/07/2016 13:36:00</td> </tr> </tbody> </table>	FIRMANTE - FECHA	JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 06/07/2016 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 06/07/2016 13:36:00	DOCUMENTO: 20160268561 Fecha: 08/07/2016 Hora: 09:16
FIRMANTE - FECHA				
JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 06/07/2016 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 06/07/2016 13:36:00				

