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

NORMAS URBANÍSTICAS

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

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E00004191200M0J7Y8J4X8Z4 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 13:36:21

DOCUMENTO: 20160268562
Fecha: 08/07/2016
Hora: 09:17

CONTENIDOS

1. NORMAS URBANÍSTICAS 3

ARTÍCULO 1. NATURALEZA DE ESTAS NORMAS 3
ARTÍCULO 2. ÁMBITO Y TIPOLOGÍA 3
ARTÍCULO 3. ÁREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN 3
ARTÍCULO 4. OCUPACIÓN 4
ARTÍCULO 5. EDIFICABILIDAD 4
ARTÍCULO 6. CONDICIONES DE POSICIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS 4
ARTÍCULO 7. ALTURA MÁXIMA 5
ARTÍCULO 8. ZONA DE APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE 6
ARTÍCULO 9. VIAL LIBRE 6
ARTÍCULO 10. CERRAMIENTOS 6
ARTÍCULO 11. ACCESOS 7
ARTÍCULO 12. CIRCULACIONES INTERIORES 7
ARTÍCULO 13. CENTRO DE TRANSFORMACIÓN 7

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

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E00004191200M0J7Y8J4X8Z4 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 13:36:21

DOCUMENTO: 20160268562
Fecha: 08/07/2016
Hora: 09:17

1. NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 1. Naturaleza de estas normas

Las presentes normas urbanísticas complementan a las contenidas en las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Carmona y su modificación nº9 para el ámbito del SUNC-NU-08 – Puerto Matahacas, exclusivamente en los aspectos competenciales del Estudio de Detalle.

Artículo 2. Ámbito y Tipología

Estas normas se aplicarán en la parcela objeto de este estudio de detalle denominada parcela TC (Parcela 1 del Proyecto de Reparcelación), que responde a la tipología de edificios de uso terciario comercial, en edificación abierta.

Son de aplicación en esta parcela las normas de edificación desarrolladas en el capítulo IV, artículo 4.2 – Terciario Comercial (Tco)- de la modificación nº9 de las Normas Subsidiarias de Carmona para el ámbito del SUNC-NU-08 Puerto Matahacas.

Artículo 3. Áreas de movimiento de la edificación

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, con la geometría reflejada en los planos o.01 y o.02.

Fuera de estas áreas de movimiento podrán disponerse elementos auxiliares de la edificación como casetas de control, centros de transformación, cerramientos para sectorización de espacios de uso público, y elementos ligeros para cubrición de plazas de aparcamiento tipo marquesina. Todos estos elementos tendrán una altura máxima de 3,40 metros.

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 07E00004191200M0J7Y8J4X8Z4 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 13:36:21

DOCUMENTO: 20160268562
Fecha: 08/07/2016
Hora: 09:17

También podrán situarse fuera de las áreas de movimiento equipos o instalaciones auxiliares de las edificaciones, tales como compactadoras, contenedores, aljibes, equipos de climatización y ventilación, grupos electrógenos. En todo caso estos elementos deberán situarse a una distancia mayor de 5 metros del lindero principal de la parcela hacia la vía de servicio, dispondrán de elementos de ocultación para evitar su visibilidad desde el exterior, y no se elevarán más de 3 metros respecto de la rasante.

Fuera de las áreas de movimiento podrá disponerse también el tótem anunciador de la actividad previsto en el artículo 4.2.6.b) de las normas de la modificación nº9 de las Normas Subsidiarias de Carmona, con altura máxima total de 10 metros. En el caso de instalación de más de una actividad en la parcela, todas ellas compartirán el mismo tótem anunciador.

Artículo 4. Ocupación

La ocupación sobre rasante es la que resulta de las condiciones de edificabilidad y la delimitación de áreas de movimiento.

La ocupación máxima bajo rasante coincide con las áreas de movimiento.

Artículo 5. Edificabilidad

La edificabilidad máxima es la definida en la ficha urbanística de la modificación nº9 de las Normas Subsidiarias de Carmona, donde se establece una edificabilidad máxima de 2.500 m2.

Esta edificabilidad podrá distribuirse libremente entre las dos áreas de movimiento con la siguiente limitación: Se reservará al menos 500 m2 de edificabilidad para cada una de las áreas, limitándose consiguientemente a 2.000 m2 la edificabilidad máxima materializable en un solo área de movimiento.

Artículo 6. Condiciones de Posición y Forma de los Edificios

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 07E00004191200M0J7Y8J4X8Z4 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 13:36:21

DOCUMENTO: 20160268562
Fecha: 08/07/2016
Hora: 09:17

Los bloques de edificación se dispondrán libremente dentro de las áreas de movimiento delimitadas en los planos o.01 y o.02 con la siguiente configuración:

- En cada área de movimiento se dispondrá un solo edificio unitario, compacto y homogéneo.

- La alineación de los edificios en su fachada más próxima al vial de servicio será necesariamente paralela a éste, en uno o varios tramos, y tendrá la consideración de fachada principal del edificio. No podrán ser fachadas ciegas y contarán con superficies acristaladas.

- En el área de movimiento 1 la edificación podrá alinearse al vial de servicio parcial o totalmente. En caso de retranqueo a este lindero, éste será de al menos 3 metros, pudiendo este retranqueo estar cubierto por un vuelo.

- La edificación del área de movimiento 2 deberá tener un carácter singular y representativo que formalice el acceso al sector Puerto Matahacas en su vértice norte.

- Los accesos principales del edificio podrán situarse en sus fachadas principales, o en las fachadas perpendiculares a éstas hacia la zona central de aparcamientos.

- En el caso de edificaciones de dos plantas en el área de movimiento 1, la fachada de la planta superior se situará alineada con la de la planta baja en la fachada principal, al menos en un 60% de su longitud.

- La edificación se separará de los linderos laterales y trasero al menos la mitad de su altura.

Artículo 7. Altura máxima

La altura máxima de las edificaciones se establece en el artículo 4.2.4 del Capítulo IV de las normas de la modificación nº9 de las Normas Subsidiarias de Carmona, limitándose a dos plantas con un máximo de 10 metros sobre la rasante definida en el plano o.02. Por encima de esta altura no se admiten castilletes, pero sí son admisibles los elementos auxiliares con una altura máxima adicional de 2 metros.

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 07E00004191200M0J7Y8J4X8Z4 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 13:36:21

DOCUMENTO: 20160268562
Fecha: 08/07/2016
Hora: 09:17

Para edificios de una sola planta se delimita una altura máxima de 6 metros, pudiendo disponerse castilletes y elementos auxiliares con una altura máxima adicional de 3 metros.

Artículo 8. Zona de aparcamientos en superficie

En el espacio libre de parcela se dispondrá la zona de estacionamientos en superficie, que contará con arboleda, con un número mínimo de 13 árboles de porte medio o alto.

Conforme a lo establecido en el artículo 4.2.7 del Capítulo IV de las normas de la modificación nº9 de las Normas Subsidiarias de Carmona, se deberá de garantizar 0'5 plazas de aparcamiento por cada 100 m2t.

Artículo 9. Vial libre

Con el objeto de evitar congestión de tráfico en el acceso rodado, se reservará un vial libre con una anchura mínima de 3 metros paralelo al vial de servicio, que comunicará el acceso desde la Avenida Doctor Villa con la salida del complejo hacia el vial de servicio. Este vial se mantendrá libre de cualquier elemento o instalación, y no tendrá estacionamientos asociados.

Artículo 10. Cerramientos

Los linderos a los que no se alinee la edificación quedarán cerrados mediante valla de elementos opacos hasta 100 cm de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas hasta una altura máxima de 2,20 metros.

El cerramiento tendrá carácter unitario para toda la parcela.

En el caso de la existencia de desniveles entre las rasantes interior y exterior de la parcela que conjuntamente con a la parte opaca del cerramiento puedan conformar barreras visuales significativas, el Proyecto de Urbanización Interior deberá

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 07E00004191200M0J7Y8J4X8Z4 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 13:36:21

DOCUMENTO: 20160268562
Fecha: 08/07/2016
Hora: 09:17

definir tratamiento de estos desniveles mediante escalonados y elementos vegetales que reduzcan su impacto negativo.

Artículo 11. Accesos

Se definen un acceso rodado desde la Avenida Doctor Villa, 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. Los accesos peatonales desde el acerado del vial de servicio podrán ubicarse en cualquier punto del acerado con una anchura máxima de 3 metros cada uno de ellos.

Artículo 12. Circulaciones interiores

El proyecto de urbanización interior definirá los itinerarios peatonales de manera que quede garantizada la accesibilidad y seguridad en las comunicaciones peatonales entre los accesos exteriores, las edificaciones y las zonas de aparcamiento.

Artículo 13. Centro de Transformación

El Centro de Transformación deberá tener tratamiento arquitectónico, quedando integrado en el cerramiento general de la parcela en caso de disponerse alineado a lindero.

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 12:28:19 +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 07E00004191200M0J7Y8J4X8Z4 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 13:36:21

DOCUMENTO: 20160268562
Fecha: 08/07/2016
Hora: 09:17