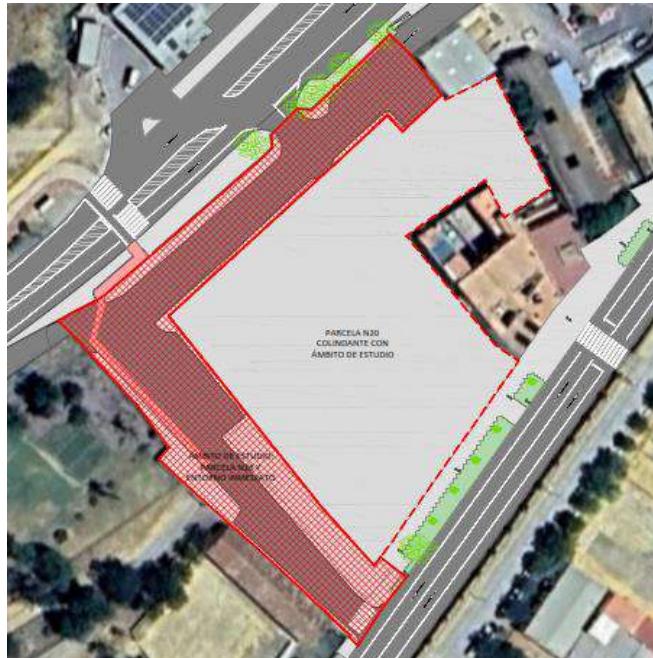


DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



**ESTUDIO DE DETALLE  
DE REAJUSTE DE ALINEACIONES EN ENTORNO DE  
PARCELA N°20 EN CTRA UTRERA-LLERENA, CARMONA  
(SEVILLA)**

P-257\_02.1 ED

DICIEMBRE 2024



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU  
ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07  
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO  
DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE ::  
2024763100000002  
Fecha: 05/09/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO  
GENERAL

CSV: 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6



## ÍNDICE GENERAL

### DOCUMENTO I. MEMORIA

#### 1. MEMORIA EXPOSITIVA

- 1.1 ANTECEDENTES Y CONDICIONES DE PARTIDA
- 1.2 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.3 PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- 1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE
- 1.5 PROMOTOR
- 1.6 REDACTORES

#### 2. MEMORIA DE INFORMACIÓN

- 2.1 EMPLAZAMIENTO
- 2.2 DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- 2.3 USOS, EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES
- 2.4 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 2.5 PROPIEDAD DEL SUELO
- 2.6 CONDICIONES URBANÍSTICAS, ORDENANZAS MUNICIPALES Y OTRAS NORMATIVAS

Anexo 2.1 Documentación Fotográfica

#### 3. MEMORIA DE JUSTIFICACIÓN

- 3.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
- 3.2 DESARROLLO DE LA PROPUESTA
  - 3.2.1 DELIMITACIÓN
  - 3.2.2 SERVIDUMBRES Y LÍMITE DE SOLAR
  - 3.2.3 ALINEACIONES
  - 3.2.4 CARACTERÍSTICAS Y TRAZADO DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS
- 3.3 NORMAS SUBSIDIARIAS
  - 3.3.1 USO PORMENORIZADO
  - 3.3.2 NORMATIVA APPLICABLE
  - 3.3.3 USOS ADMITIDOS
  - 3.3.4 USOS COMPATIBLES
  - 3.3.5 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
  - 3.3.6 CONDICIONES PARTICULARES DE IMPLANTACIÓN DE USOS COMPATIBLES
- 3.4 RESULTADO CUALITATIVO Y CUANTITATIVO DE LA ORDENACIÓN



#### 4. RESUMEN EJECUTIVO

#### DOCUMENTO II. PLANOS

##### PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.01 SITUACIÓN
- I.02 DETERMINACIONES DE LAS NNSS
- I.03 ESTADO ACTUAL. DELIMITACIÓN DE PARCELAS
- I.04 ESTADO ACTUAL. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- I.05 ESTADO REFORMADO. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- I.06 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. GEORREFERENCIACIÓN

##### PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.01 CALIFICACIÓN Y USOS
- O.02 REAJUSTE DE ALINEACIONES
- O.03 ALINEACIONES RESULTANTES

 ZEROONCE

M.info@zeroonce.com

P-257\_02.1ED\_01MEM\_DOC 00.1 INDICE v06.doc



La autenticidad de este documento  
se puede comprobar con el código  
07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6  
en <https://sede.carmona.org>

##### FIRMANTE - FECHA

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU  
ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07  
*DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO  
DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.*

EXPEDIENTE ::  
2024763100000002  
Fecha: 05/09/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO  
GENERAL

CSV: 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6



## DOCUMENTO I. MEMORIA

M.info@zeroonce.com

P-257\_02.1ED\_01MEM\_DOC 01.0 DOC I MEM v06.doc

**ZEROONCE**



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA	
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL	- 03/06/2025 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.	

EXPEDIENTE :: 2024763100000002  
Fecha: 05/09/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL



CSV: 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6

## 1. MEMORIA EXPOSITIVA

**ZEROONCE**

M.info@zeroonce.com

P-257\_02.1ED\_01MEM\_DOC 01.1 MEMORIA EXPOSITIVA v06.doc



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA	
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL	- 03/06/2025 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.	

EXPEDIENTE :: 2024763100000002  
Fecha: 05/09/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL

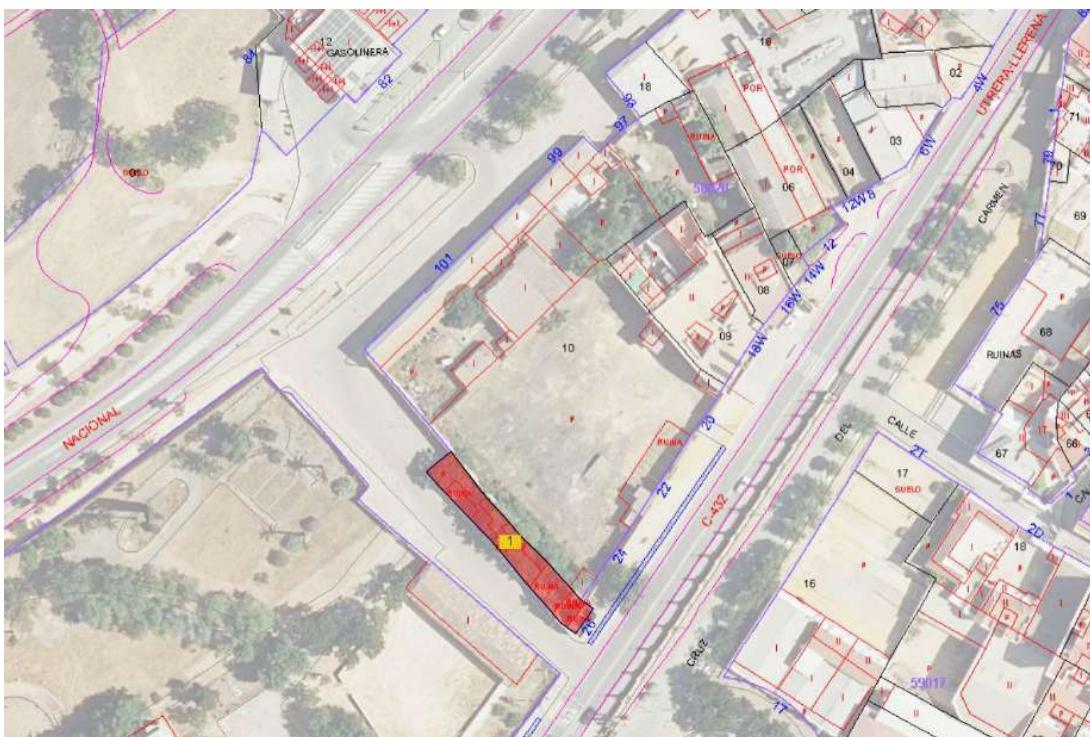


CSV: 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6

## 1.1 ANTECEDENTES Y CONDICIONES DE PARTIDA

Se recibe por parte de HISPALENSE PROPERTY S.L., el encargo de la redacción del presente Estudio de Detalle, en cumplimiento con la normativa aplicable en el municipio de Carmona. El ámbito objeto del presente Estudio de Detalle está conformado por una única parcela catastral, junto a su entorno inmediato. Dicha parcela es la que sigue:

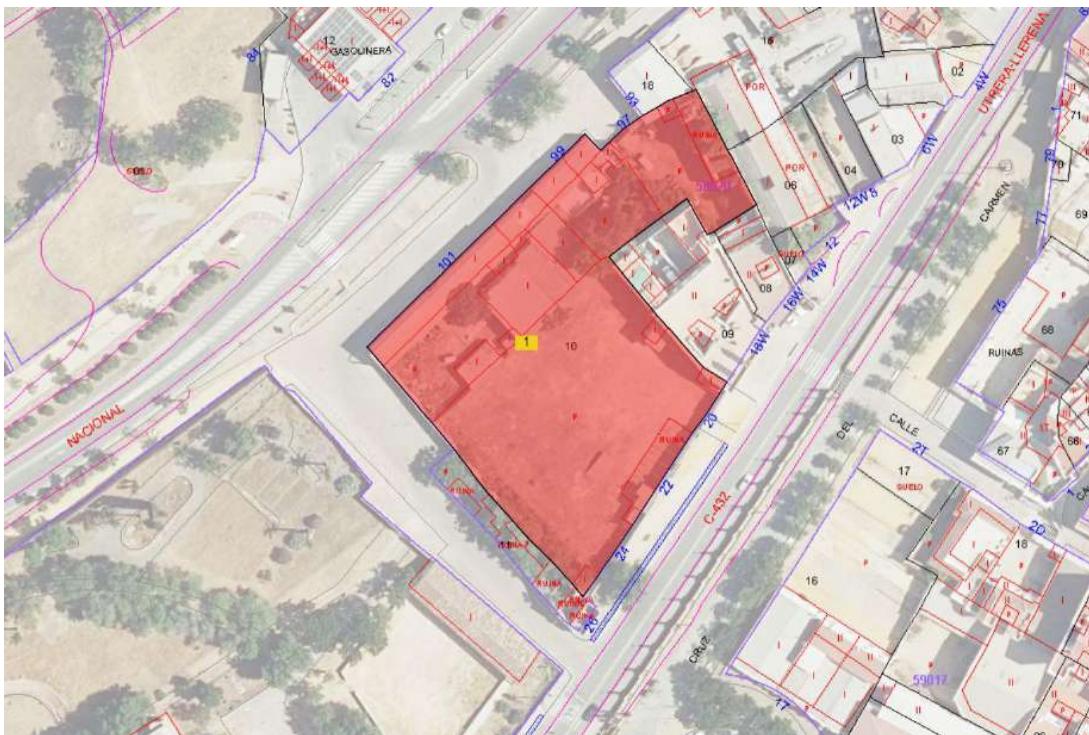
1. Ctra. Utrera-Llerena nº26, con referencia catastral 5802011TG6550S0001GO (en adelante, Parcela N26)



Cabe indicar, asimismo, que la intervención en esta área se realiza con objeto de reajustar las alineaciones de una segunda parcela, colindante con la parcela N26, que no forma parte del ámbito y que no se ve afectada en modo alguno, más allá de las modificaciones que se den en su entorno a raíz del presente instrumento. Dicha parcela es la que sigue:



2. Ctra. Utrera-Llerena nº20, con referencia catastral 5802010TG6550S0001YO (en adelante, Parcela N20).



El ámbito de estudio se encuentra en la zona suroeste del núcleo urbano de Carmona, en un suelo clasificado como Suelo Urbano Consolidado que se localiza inmediatamente al suroeste de la Zona Histórica de la Ciudad de Carmona, y al sur de la Zona Arqueológica de la Necrópolis – Anfiteatro (tal y como quedan estas recogidas en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico de Carmona), sin formar parte de ninguna de ellas.

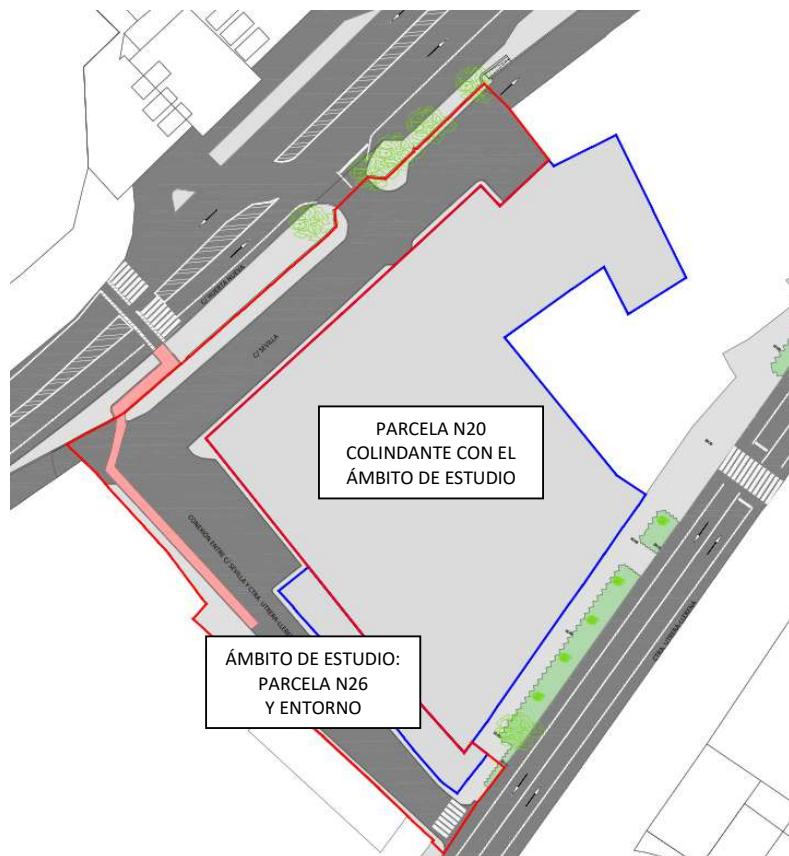
La delimitación concreta del ámbito está conformada por las calles Sevilla al noroeste y Conexión entre c/ Sevilla y Ctra. Utrera-Llerena al suroeste (ambas a reformar mediante proyecto de mejora de urbanización), además de la Ctra. Utrera-Llerena al sureste y la medianera con la parcela N20 al noreste.

Los instrumentos de planeamiento actualmente vigentes en el ámbito, que se toman de partida para la redacción del presente Estudio de Detalle, son las *Normas Subsidiarias de Carmona adaptadas parcialmente a la LOUA*, de aprobación definitiva 4 de marzo de 2009 y rectificado del 17 de julio de 2009 (en adelante NNSS de Carmona AP-LOUA) y la *Modificación nº3 de las NNSS adaptadas parcialmente a la LOUA: Normas para el suelo urbano, Ordenanzas para el suelo urbano de uso residencial, industrial y equipamiento, y Normas para el suelo no urbanizable*, de aprobación definitiva 8 de febrero de 2013 (en adelante Modificación nº3 de las NNSS de Carmona AP-LOUA).



A continuación, se muestra la planimetría del ámbito, en la que se distinguen las parcelas, viales y linderos descritos. La superficie real de las parcelas se ha obtenido mediante levantamiento topográfico de la urbanización existente, obteniendo los siguientes resultados:

- Parcela N20: 5.228,95 m<sup>2</sup>.
- Parcela N26: 354,85 m<sup>2</sup>.



## 1.2 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto:

- Llevar a cabo un reajuste de las alineaciones definidas en el apartado 1.1 que implica la completa desaparición de la Parcela N26, con lo que se obtiene en el ámbito de estudio una superficie unitaria de vial público a definir mediante proyecto de mejora de urbanización. Como resultado de este reajuste, los tramos de alineación correspondientes a las medianeras entre las parcelas N26 y N20, localizados en los viales Ctra. Utrera-Llerena, Conexión c/ Sevilla y Ctra. Utrera-Llerena y c/ Sevilla, pasan a considerarse fachada, quedando la Parcela N20 con una alineación a vial continua y racional en sus linderos noroeste, suroeste y sureste.

M.info@zeroonce.com

**ZEROONCE**

P-257\_02.1ED\_01MEM\_DOC 01.1 MEMORIA EXPOSITIVA v06.doc

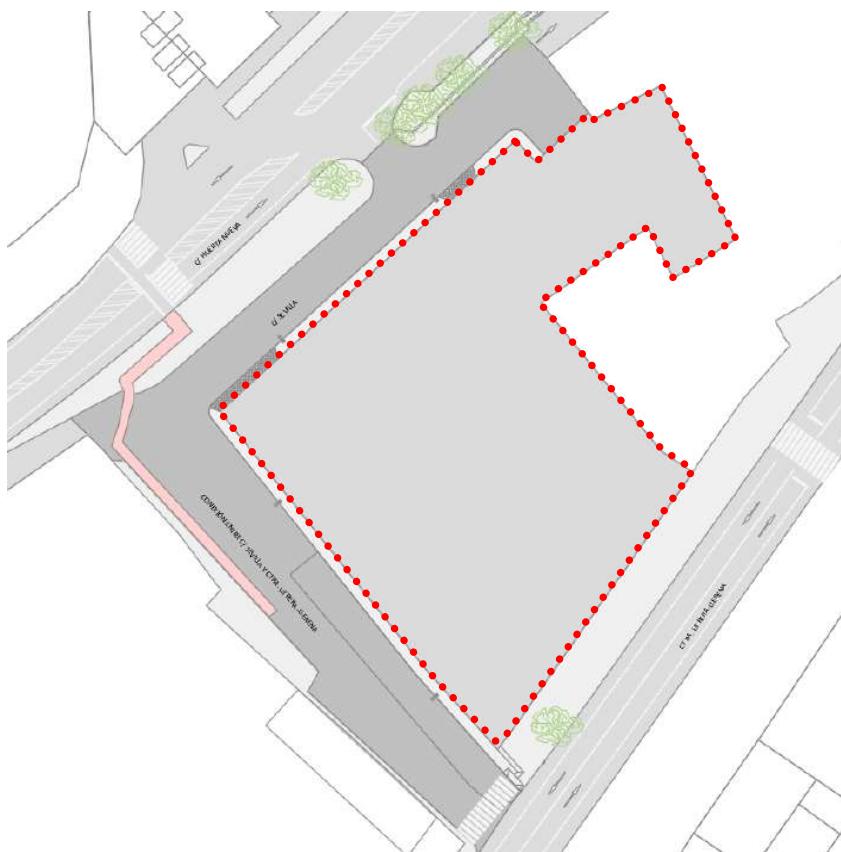


La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2024763100000002
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07		Fecha: 05/09/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.		

### 1.3 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

A continuación, se muestra gráficamente la materialización del objeto de este Estudio de Detalle. Las determinaciones de las que surge esta ordenación se desarrollarán y detallarán en los sucesivos apartados de esta memoria



### 1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

Conforme al Art. 71 de la Sección 4<sup>a</sup> Los Instrumentos complementarios de la Ley 7/2021, del 1 de diciembre, de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

#### **Artículo 71. Los Estudios de Detalle.**

1. *Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*

**ZEROONCE**

M.info@zeroonce.com

P-257\_02.1ED\_01MEM\_DOC 01.1 MEMORIA EXPOSITIVA v06.doc



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA	
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL	- 03/06/2025 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.	

EXPEDIENTE :: 2024763100000002  
Fecha: 05/09/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6



2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

En nuestro caso, se pretende llevar a cabo un reajuste de alineaciones en los linderos de la Parcela N20, que implicará la completa desaparición de la Parcela N26 en beneficio del sistema de viario público. Los tramos correspondientes a los viales Ctra. Utrera-Llerena, Conexión c/ Sevilla y Ctra. Utrera-Llerena y c/ Sevilla, que tenían consideración de medianera pasarán de esta forma a considerarse fachada.

Esta actuación se lleva a cabo sin cambiar el uso urbanístico del suelo, modificar la edificabilidad, el aprovechamiento o las dotaciones previstas. El reajuste de alineaciones implica únicamente la desaparición de la Parcela N26 y, por tanto, la desaparición de los parámetros urbanísticos que la ordenación general del municipio le asigna.

Es por ello que la propuesta del presente instrumento se ajusta a los objetivos marcados por el planeamiento vigente con una intervención que supone una mejora inequívoca con respecto a la ordenación existente, en beneficio tanto del ámbito de lo público como del ámbito de lo privado. Por consiguiente, se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle para proponer y justificar la nueva ordenación.

### 1.5 PROMOTOR

El promotor del presente documento es HISPALENSE PROPERTY S.L., con CIF: B-44886281, y domicilio en C/Villanueva, 19 1º Izq, 18001 Madrid.

### 1.6 REDACTORES

El presente documento ha sido redactado por ANTONIO MIGUEL VIZUETE CASTILLO, con DNI 76252023-P, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con nº 5910 y por MARIA DEL CARMEN CAMEÁN GUTIÉRREZ, con DNI 14321193-J, colegiada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con nº 5577.

Mª Carmen Cameán Gutiérrez  
Arquitecta  
Colegiada nº 5577 C.O.A. Sevilla

Antonio M. Vizuete Castillo  
Arquitecto  
Colegiado nº 5910 C.O.A. Sevilla

ZEROONCE

M.info@zeroonce.com

P-257\_02.1ED\_01MEM\_DOC 01.1 MEMORIA EXPOSITIVA v06.doc



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6 en <https://sede.carmona.org>

**FIRMANTE - FECHA**  
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU  
ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07  
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 2024763100000002  
Fecha: 05/09/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6



## 2. MEMORIA INFORMATIVA

**ZEROONCE**

M.info@zeroonce.com

P-257\_02.1ED\_01MEM\_DOC 01.2 MEMORIA DE INFORMACION v06.doc



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA	
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07	EXPEDIENTE :: 2024763100000002 Fecha: 05/09/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



## 2.1 EMPLAZAMIENTO

El Estudio de Detalle se centra en el análisis de la parcela N26 de la Ctra. Utrera-Llerena, perteneciente al término municipal de Carmona y sita en la zona suroeste del núcleo urbano, cercana a la Zona Histórica de la Ciudad de Carmona y la Zona Arqueológica de la Necrópolis – Anfiteatro. Destaca su posición entre dos viales que forman parte del Sistema General Viario del municipio: la Calle Huerta Nueva, al noroeste, y la propia Ctra. Utrera-Llerena, al sureste.



La Parcela N26 forma parte de una manzana mayor, de forma irregular alargada y delimitada por las calles anteriormente mencionadas y las calles Sevilla y Conexión c/ Sevilla y Ctra. Utrera-Llerena. Tiene forma rectangular alargada, con fachadas en tres de sus cuatro linderos y medianera al noreste hacia la Parcela N20 de la Ctra. Utrera-Llerena. Al sureste, el ámbito está limitado por la Ctra. Utrera-Llerena. Al suroeste, limita con la calle Conexión c/ Sevilla y Ctra. Utrera-Llerena que discurre perpendicular a la Ctra. Utrera-Llerena. Al noroeste, limita con la calle Sevilla.

La mayor parte del ámbito de estudio del presente instrumento corresponde con la parcela N26, si bien se ha incluido parte de su entorno inmediato. Actualmente, la mayor parte de la parcela se encuentra sin edificar, o contiene edificaciones en estado de ruina. La edificación ruinosa de mayor entidad se encuentra en la zona sur de la parcela, correspondiendo con la esquina entre la Calle Conexión c/ Sevilla y Ctra. Utrera-Llerena y la Ctra. Utrera-Llerena.

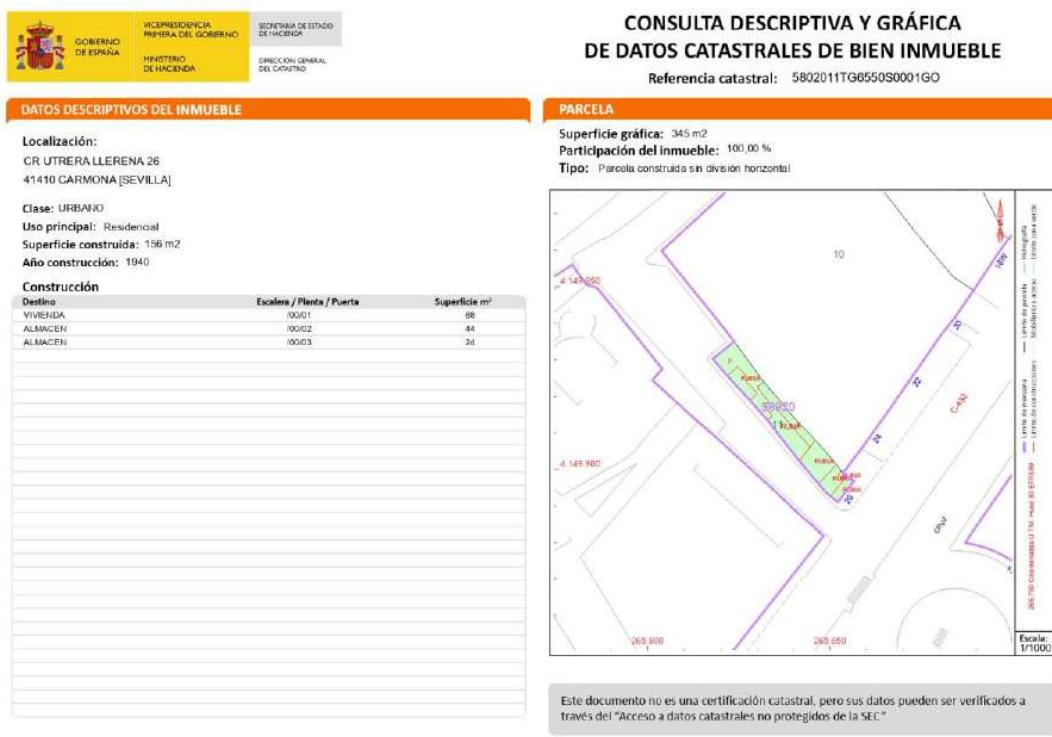


## 2.2 DATOS IDENTIFICATIVOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

A continuación, se detallan los datos ofrecidos en catastro de la Parcela N26:

### PARCELA N26 (Ctra. Utrera-Llerena nº26):

- Referencia Catastral: 5802011TG6550S0001GO.
- Localización: CR. Utrera-Llerena 26, 41410, Carmona (Sevilla)
- Uso principal: Residencial
- Superficie gráfica parcela: 345 m<sup>2</sup>.



## 2.3 USOS, EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Nos encontramos sobre el área de Suelo Urbano Consolidado de la ciudad, tal y como se indica en las NNSS de Carmona AP-LOUA, *Plano 5: Clasificación del suelo, núcleo urbano, sistemas generales*. Esto implica que el entorno de la parcela se encuentra urbanizado, contando con viales asfaltados y aceras que albergan instalaciones y dan servicio a las diferentes fincas.

Sin embargo, parte de la urbanización inmediata al ámbito de estudio es susceptible de mejora, especialmente en el entorno de la Calle Sevilla y Conexión c/ Sevilla y Ctra. Utrera-Llerena. Dichas calles

**ZEROONCE**

M.info@zeroonce.com

P-257\_02.1ED\_01MEM\_DOC 01.2 MEMORIA DE INFORMACION v06.doc



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2024763100000002
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07		Fecha: 05/09/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.		

cuentan con un vial rodado de forma irregular (debido precisamente al saliente que supone la Parcela N26 en el conjunto de la manzana), acerados con un peralte inadecuado con respecto a la vía rodada, servicios públicos mejorables, acabados de la urbanización deteriorados y, ante todo, una alineación que no se corresponde a la final propuesta por el presente instrumento. Estas carencias se solventarán mediante proyecto de mejora de urbanización.

En cuanto al ámbito de estudio, y como se ha introducido anteriormente, la Parcela N26 contiene algunas edificaciones en estado de ruina situadas a lo largo de la Calle Sevilla y Conexión c/ Sevilla y Ctra. Utrera-Llerena, colindantes con la Parcela N20. Estas edificaciones serán demolidas en un trámite independiente, mediante proyecto de demolición.

La mayor de estas edificaciones a demoler se encuentra al sur de la parcela, conformando la esquina entre Ctra. Llerena-Utrera y Calle Conexión c/ Sevilla y Ctra. Utrera-Llerena y compuesta por cerramiento de fábrica y cubierta de teja a dos aguas. Todas estas edificaciones se encuentran delimitadas por un cerramiento de fábrica de altura variable que da acceso al interior de la parcela, tanto desde la vía pública como desde el lindero con la Parcela N20.

El conjunto del ámbito de estudio y su cerramiento perimetral muestran al exterior una imagen deteriorada, y presenta un frente con salientes irregulares difícilmente reconciliables con la trama urbana de su entorno inmediato, especialmente en la esquina entre la calle Conexión c/ Sevilla y Ctra. Utrera-Llerena y la Ctra. Utrera-Llerena.



M.info@zeroonce.com

**ZEROONCE**

P-257\_02.1ED\_01MEM\_DOC 01.2 MEMORIA DE INFORMACION v06.doc

CSV: 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6



DOCUMENTO FIRMADO  
ESTADALMENTE  
La autenticidad de este documento  
se puede comprobar con el código  
07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6  
en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2024763100000002
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07		Fecha: 05/09/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.		



Cabe destacar la topografía del ámbito, con un desnivel reseñable ascendente en dirección sureste-noroeste. Esto ocasiona que el tramo de la calle Conexión c/ Sevilla y Ctra. Utrera-Llerena que discurre perpendicular a la Ctra. Utrera Llerena presente una pendiente importante (como puede apreciarse en la anterior imagen), y que el tramo que discurre paralelo a la Calle Huerta Nueva se encuentre deprimido con respecto a ésta.



#### 2.4 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Tal y como queda justificado en el apartado anterior, el ámbito de estudio pertenece al Suelo Urbano Consolidado de la ciudad, y cuenta en su periferia con los servicios e infraestructuras que lo califican como tal. La mayor parte de estos servicios se encuentran en la Ctra. Utrera-Llerena.

La red de alumbrado público es la única infraestructura que se ve afectada por este documento de planeamiento, ya que se encuentra instalada sobre la fachada del edificio existente en la Parcela N26. No es objeto del presente instrumento la definición del sistema de redes e infraestructuras resultante del reajuste de alineaciones, por lo que la modificación del trazado de la red de alumbrado público deberá definirse mediante proyecto de mejora de urbanización.



FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2024763100000002
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07		Fecha: 05/09/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.		

## 2.5 PROPIEDAD DEL SUELO

El suelo del ámbito de estudio correspondiente a la Parcela N26 es propiedad de HISPALENSE PROPERTY S.L. con C.I.F. B-44886281 y domicilio en C/ Villanueva, 19 1º Izq. 28001, Madrid, como se indica en las siguiente Nota Simple:

**ZEROONCE**

M.info@zeroonce.com

P-257\_02.1ED\_01MEM\_DOC 01.2 MEMORIA DE INFORMACION v06.doc



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA	
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07	DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 2024763100000002  
Fecha: 05/09/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL





## INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

**MANUEL RIDRUEJO RAMIREZ**

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CARMONA

ATARAZANILLA, 13. C.P. 41410

41410 - CARMONA (SEVILLA)

Teléfono 954140157

Fax: 954 142412

Correo electrónico: carmona@registrodela propiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**LOPEZ REAL INVERSIONES 2021SL**

con DNI/CIF: B05375050

### INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **M00QT06C**

(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta nota simple)  
Su referencia:



| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 1 de 5

**ZEROONCE**

M.info@zeroonce.com

P-257\_02.1ED\_01MEM\_DOC 01.2 MEMORIA DE INFORMACION v06.doc



La autenticidad de este documento  
se puede comprobar con el código  
07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6  
en <https://sede.carmona.org>

### FIRMANTE - FECHA

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU  
ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO  
DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE ::  
2024763100000002  
Fecha: 05/09/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO  
GENERAL

CSV: 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6





## INFORMACIÓN REGISTRAL

### REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CARMONA

MANUEL RIDRUEJO RAMIREZ (N.I.F.: 77.588.002-D)  
C/ ATARAZANILLA, 13 -41410 CARMONA-  
Tfno.: 95 414 01 57 Fax: 95 414 24 12



### NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Carmona, 8 de julio de 2024.

SOLICITANTE: LOPEZ REAL INVERSIONES 2021SL  
INTERES LEGÍTIMO ALEGADO POR EL SOLICITANTE: Investigación jurídico-económica  
sobre crédito, solvencia o responsabilidad

### DATOS DE INSCRIPCION

Tomo: 926 Libro: 789 Folio: 14 Inscripción: 13 Fecha: 19/09/2023

FINCA DE Carmona Nº: 2450.  
IDENTIFICADOR UNICO DE FINCA: 41002000061835.

### DATOS DE LA FINCA

URBANA.- Casa ventorrillo enclavada en los extramuros de la Ciudad de Carmona, en la Carretera de Madrid a Sevilla, hoy carretera Utrera Llerena, número veintiseis. Ocupa un área superficial según el catastro de cuatrocientos metros cuadrados de solar y una superficie construida de ciento cincuenta y seis metros cuadrados. Linda: por la derecha de su entrada, con la Huerta del Carmen; por la izquierda y espalda, con el callejón que forma la tapia de dicha huerta y lo que fué vallado de la de Cabello. REFERENCIA CATASTRAL: 5802011TG6550S0001GO.

### TITULARIDAD

I.-	TITULAR		
IDENTIDAD:	HISPALENSE	PROPERTY,	SOCIEDAD
LIMITADA			
C.I.F.:	B44886281		
II.-	DERECHO		
CLASE:	FLENO DOMINIO		
PARTICIPACION:	LA TOTALIDAD		
TITULO:	COMPRAVENTA		
AUTORIZANTE:	DOÑA LOREA VÁZQUEZ ROMERO		
RESIDENCIA DEL AUTORIZANTE:	FUENTES DE ANDALUCÍA		
NºPROTOCOLO:	1.195 DE FECHA: 18/07/23		
INSCRIPCION:	13 <sup>a</sup> TOMO: 926 LIBRO: 789 FOLIO: 14 FECHA: 19/09/23		



| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 2 de 5

**ZEROONCE**

M.info@zeroonce.com

P-257\_02.1ED\_01MEM\_DOC 01.2 MEMORIA DE INFORMACION v06.doc



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6 en <https://sede.carmona.org>

### FIRMANTE - FECHA

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU  
ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07  
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 2024763100000002  
Fecha: 05/09/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL





## INFORMACIÓN REGISTRAL

### PUBLICIDAD INFORMATIVA

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 98.3 de la Ley 7/2022 de 8 de Abril, de "residuos y suelos contaminados para una economía circular", se manifiesta que en la finca de este número **NO SE HAN REALIZADO ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINANTES, NI SOMETIDA A PROCESOS DE CONTAMINACIÓN DEL SUELO.** Carmona,

### CARGAS de PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas.

### CARGAS PROPIAS

#### - AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFFECTA esta finca durante el plazo de cinco años al pago de la liquidación que pueda girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el acto a que se refiere el asiento adjunto, quedando liberada por la cantidad de 31.500 euros, satisfechos por autoliquidación. Carmona,

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 13 TOMO: 926 LIBRO: 789 FOLIO: 14  
FECHA: 19/09/2023

### ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:

NO hay documentos pendientes de despacho.

Nº2-2º, Inciso 2ºD. Ad 3ºLey 8/89 HONORARIOS: Euros  
Número de Arancel: 4.f (IVA incluido)

### ADVERTENCIAS

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.



| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 3 de 5

**ZEROONCE**

M.info@zeroonce.com  
P-257\_02.1ED\_01MEM\_DOC 01.2 MEMORIA DE INFORMACION v06.doc



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6 en <https://sede.carmona.org>

### FIRMANTE - FECHA

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU  
ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE ::  
2024763100000002  
Fecha: 05/09/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO  
GENERAL

CSV: 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6





## INFORMACIÓN REGISTRAL

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recibido información respecto a su persona o bienes.-  
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos períodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-  
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-  
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-  
En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitálos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.esmailto:dpo@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE CARMONA a día ocho de julio del dos mil veinticuatro.



(\*) C.S.V. : 241002281650CCD9

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público



C.S.V. : 241002281650CCD9

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 4 de 5

ZEROONCE

M.info@zeroonce.com

P-257\_02.1ED\_01MEM\_DOC 01.2 MEMORIA DE INFORMACION v06.doc



DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE  
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA	
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C-ES - 03/06/2025 15:17:07	EXPEDIENTE :: 2024763100000002 Fecha: 05/09/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6





## INFORMACIÓN REGISTRAL

emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C. S. V.: 241002281650cccd9

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 5 de 5

CSV: 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6

**ZEROONCE**

M.info@zeroonce.com

P-257\_02.1ED\_01MEM\_DOC 01.2 MEMORIA DE INFORMACION v06.doc



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6 en <https://sede.carmona.org>

### FIRMANTE - FECHA

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07	EXPEDIENTE :: 2024763100000002
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.	Fecha: 05/09/2024
	Hora: 00:00
	Und. reg: REGISTRO GENERAL



## 2.6 CONDICIONES URBANÍSTICAS, ORDENANZAS MUNICIPALES Y OTRAS NORMATIVAS

La clasificación de los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle es la de Suelo Urbano Consolidado. Los instrumentos de planeamiento actualmente vigentes en el ámbito son las *Normas Subsidiarias de Carmona adaptadas parcialmente a la LOUA*, de aprobación definitiva 4 de marzo de 2009 y rectificado del 17 de julio de 2009, y la *Modificación nº3 de las NNSS adaptadas parcialmente a la LOUA: Normas para el suelo urbano, Ordenanzas para el suelo urbano de uso residencial, industrial y equipamiento, y Normas para el suelo no urbanizable*, de aprobación definitiva 8 de febrero de 2013.

Las condiciones urbanísticas del ámbito de estudio son las siguientes:

### 2.6.1 ESTADO ACTUAL

#### PARCELA N26

- Clasificación y categorización: Suelo Urbano Consolidado
- Uso global: Residencial
- Calificación: Industrial

### 2.6.2 ESTADO REFORMADO

#### VIAL PÚBLICO

- Clasificación y categorización: Suelo Urbano Consolidado
- Uso global: -
- Calificación: -

Mª Carmen Cameán Gutiérrez  
Arquitecta  
Colegiada nº 5577 C.O.A. Sevilla

Antonio M. Vizuete Castillo  
Arquitecto  
Colegiado nº 5910 C.O.A. Sevilla

**ZEROONCE**

M.info@zeroonce.com

P-257\_02.1ED\_01MEM\_DOC 01.2 MEMORIA DE INFORMACION v06.doc



DOCUMENTO FIRMADO  
ESTADÍSTICA  
La autenticidad de este documento  
se puede comprobar con el código  
07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6  
en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2024763100000002
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEÑETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07		Fecha: 05/09/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.		

CSV: 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6



ANEXO 2.1

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



Vista aérea norte.



Vista aérea sur.

M.info@zeroonce.com

**ZEROONCE**

P-257\_02.1ED\_01MEM\_DOC 01.2 MEMORIA DE INFORMACION v06.doc



La autenticidad de este documento  
se puede comprobar con el código  
07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6  
en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU  
ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO  
DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.

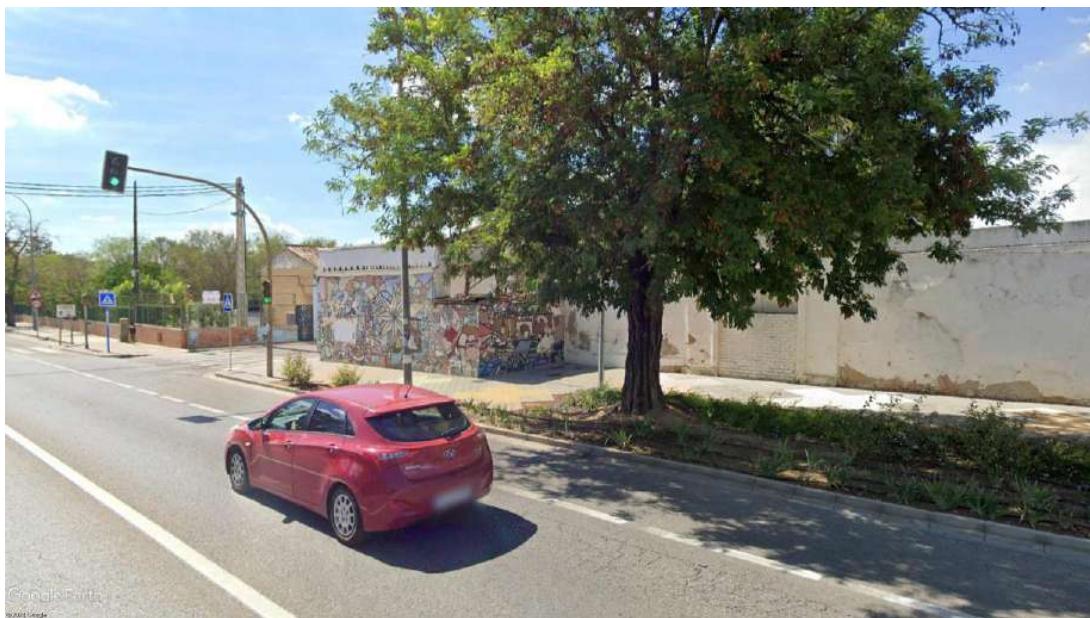
EXPEDIENTE ::  
2024763100000002  
Fecha: 05/09/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO  
GENERAL

CSV: 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6





Vista 1 desde Ctra. Utrera-Llerena.



Vista 2 desde Ctra. Utrera-Llerena.

**ZEROONCE**

M.info@zeroonce.com

P-257\_02.1ED\_01MEM\_DOC 01.2 MEMORIA DE INFORMACION v06.doc



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6 en <https://sede.carmona.org>

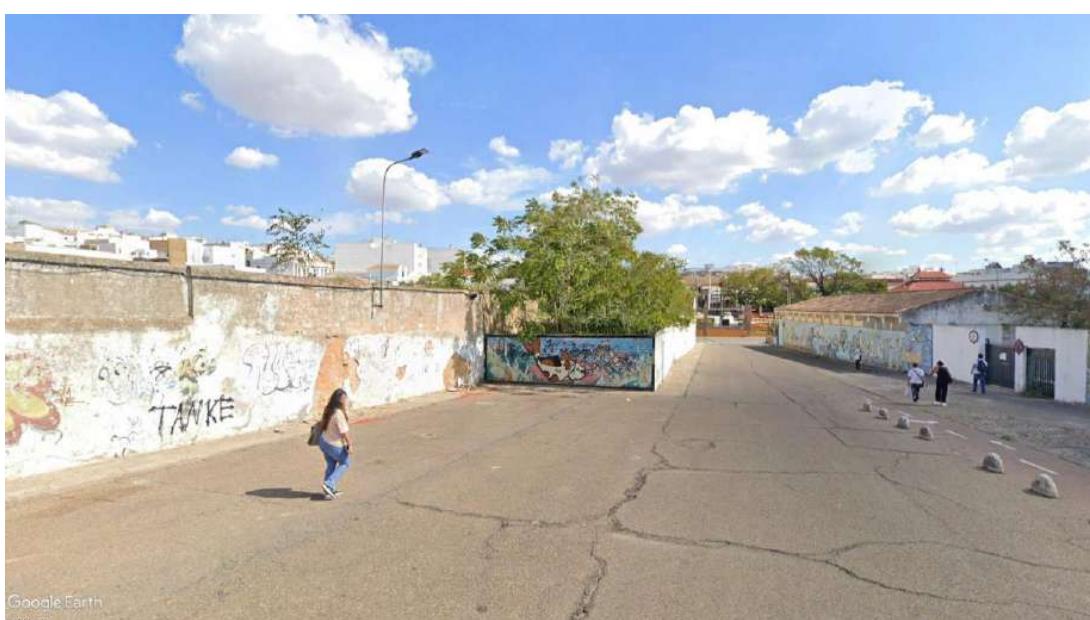
FIRMANTE - FECHA	
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07  DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.	EXPEDIENTE :: 2024763100000002 Fecha: 05/09/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6





Esquina Ctra. Utrera-Llerena – Calle Conexión c/ Sevilla y Ctra. Utrera-Llerena.



Vista desde Calle Conexión c/ Sevilla y Ctra. Utrera-Llerena hacia Ctra. Utrera-Llerena.





Red aérea y arquetas presentes en esquina Ctra. Utrera-Llerena – Calle Conexión c/ Sevilla y Ctra. Utrera-Llerena.

Mª Carmen Cameán Gutiérrez  
Arquitecta  
Colegiada nº 5577 C.O.A. Sevilla

Antonio M. Vizuete Castillo  
Arquitecto  
Colegiado nº 5910 C.O.A. Sevilla

**ZEROONCE**

M.info@zeroonce.com

P-257\_02.1ED\_01MEM\_DOC 01.2 MEMORIA DE INFORMACION v06.doc



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6 en <https://sede.carmona.org>

**FIRMANTE - FECHA**  
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU  
ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07  
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE ::  
2024763100000002  
Fecha: 05/09/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL



CSV: 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6

### 3. MEMORIA DE JUSTIFICACIÓN

**ZEROONCE**

M.info@zeroonce.com

P-257\_02.1ED\_01MEM\_DOC 01.3 MEMORIA DE JUSTIFICACION v06.doc



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6 en <https://sede.carmona.org>

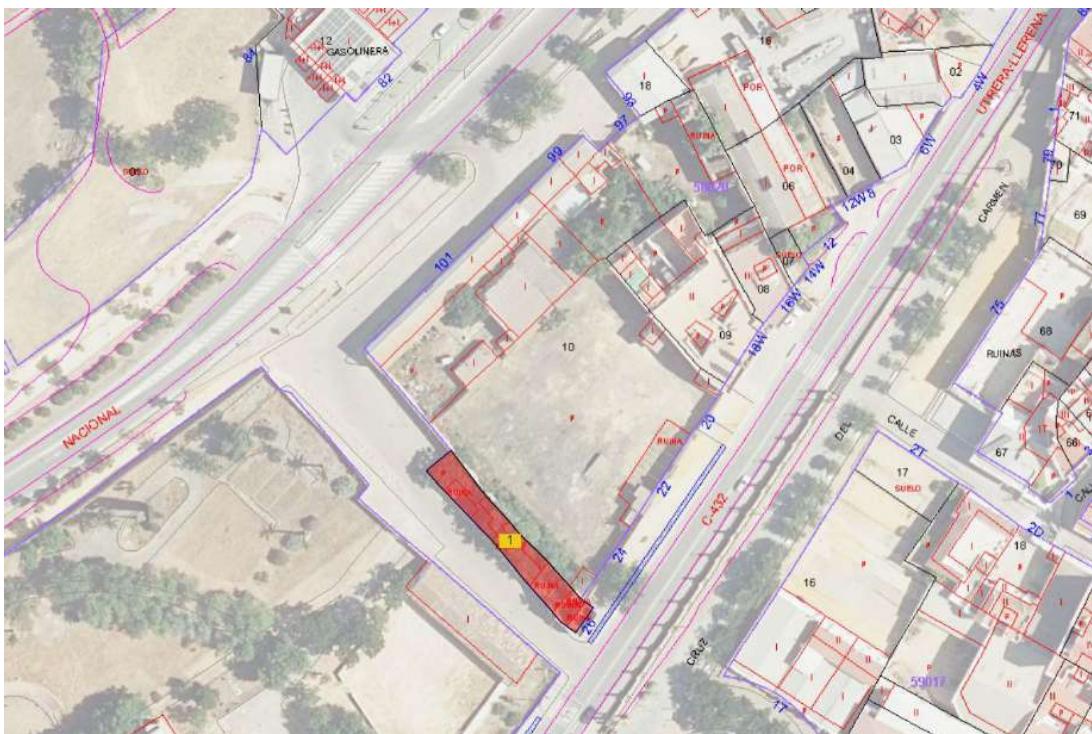
FIRMANTE - FECHA	
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07	EXPEDIENTE :: 2024763100000002 Fecha: 05/09/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



### **3.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

El área de estudio se sitúa en Suelo Urbano Consolidado, al suroeste del núcleo municipal. Afecta a una parcela catastral:

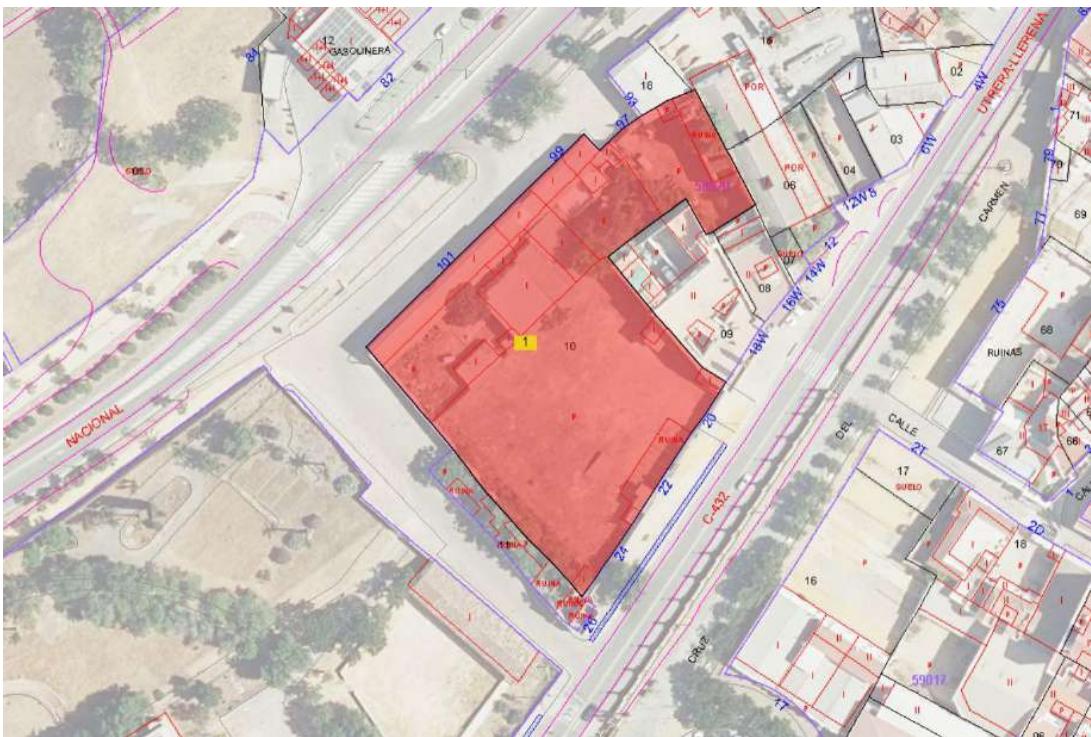
1. Ctra. Utrera-Llerena nº26, con referencia catastral 5802011TG6550S0001GO (en adelante, Parcela N26)



Asimismo, cabe destacar la existencia de una parcela colindante, la Parcela nº20 de la Ctra. Utrera-Llerena, que no pertenece al ámbito de estudio. Únicamente resulta afectada por el mismo a nivel de alineaciones, ya que sus linderos con la parcela objeto de estudio, la Parcela N26, pasarán de considerarse medianeras a considerarse fachadas tras el reajuste de alineaciones. La información catastral de dicha parcela es la siguiente:



2. Ctra. Utrera-Llerena nº20, con referencia catastral 5802010TG6550S0001YO (en adelante, Parcela N20).



La Parcela N26 tiene forma rectangular alargada, y da frente a la calle Sevilla en su lindero noroeste y a la Conexión entre c/ Sevilla y Ctra. Utrera-Llerena en su lindero suroeste, a la calle Ctra. Utrera-Llerena en su lindero sureste, y medianera a la Parcela N20 en su lindero noreste. Presenta una pendiente descendiente hacia el sureste, y es destacable en ella la presencia de una serie de edificaciones en estado de ruina que conforman el grueso de la superficie de la misma.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto:

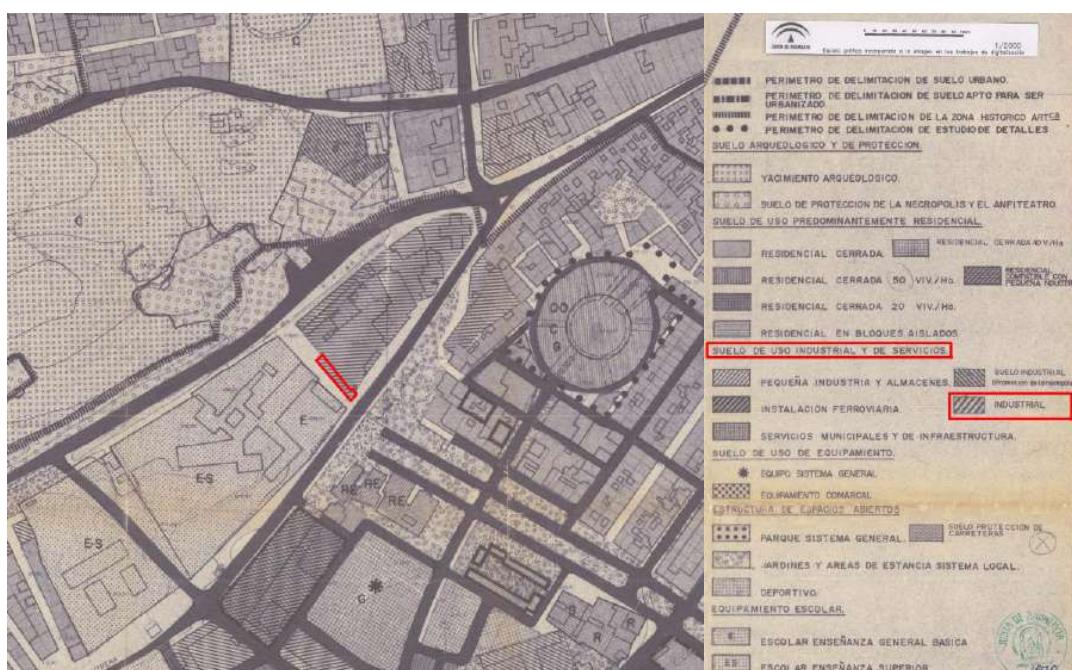
- Llevar a cabo un reajuste de las alineaciones definidas en el apartado 1.1 que implica la completa desaparición de la Parcela N26, con lo que se obtiene en el ámbito de estudio una superficie unitaria de vial público a definir mediante proyecto de mejora de urbanización. Como resultado de este reajuste, los tramos de alineación correspondientes a las medianeras entre las parcelas N26 y N20, localizados en las calles Ctra. Utrera-Llerena y Conexión entre c/ Sevilla y Ctra. Utrera-Llerena, pasan a considerarse fachada, quedando la Parcela N20 con una alineación a vial continua y racional en sus linderos noroeste, suroeste y sureste.



El reajuste de alineaciones que se propone como parte del presente estudio de detalle no supone una modificación en los parámetros urbanísticos en el área de estudio en cuanto a uso, edificabilidad, aprovechamiento o dotaciones. Su principal implicación es que la Parcela N26 deja de existir y, por tanto, dejan igualmente de existir o de ser de aplicación los parámetros urbanísticos que la ordenación general del municipio le asigna.

Por tanto, la propuesta del presente instrumento se ajusta a los objetivos marcados por el planeamiento vigente con una intervención que, lejos de menoscabar el bien colectivo, supone una mejora con respecto a la ordenación existente en beneficio tanto del ámbito de lo público como del ámbito de lo privado.

A continuación, se muestra el Plano de Asignación Global de Usos e Intensidades (Plano 9) de las NNSS de Carmona AP-LOUA, indicando el uso industrial asignado actualmente a la parcela N26. Dicho uso, como se desarrollará más detalladamente en el apartado 3.3 de esta memoria, dejará de existir en el ámbito de estudio.



### 3.2 DESARROLLO DE LA PROPUESTA

#### 3.2.1 DELIMITACIÓN

El área de estudio está delimitada de la siguiente forma:

- Al sureste, por la Ctra. Utrera-Llerena.
- Al suroeste, por la Conexión entre c/ Sevilla y Ctra. Utrera-Llerena (a reformar mediante proyecto de mejora de urbanización) que discurre perpendicularmente a la Ctra. Utrera-Llerena.

M.info@zeroonce.com

**ZEROONCE**

P-257\_02.1ED\_01MEM\_DOC 01.3 MEMORIA DE JUSTIFICACION v06.doc

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2024763100000002
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07		Fecha: 05/09/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.		

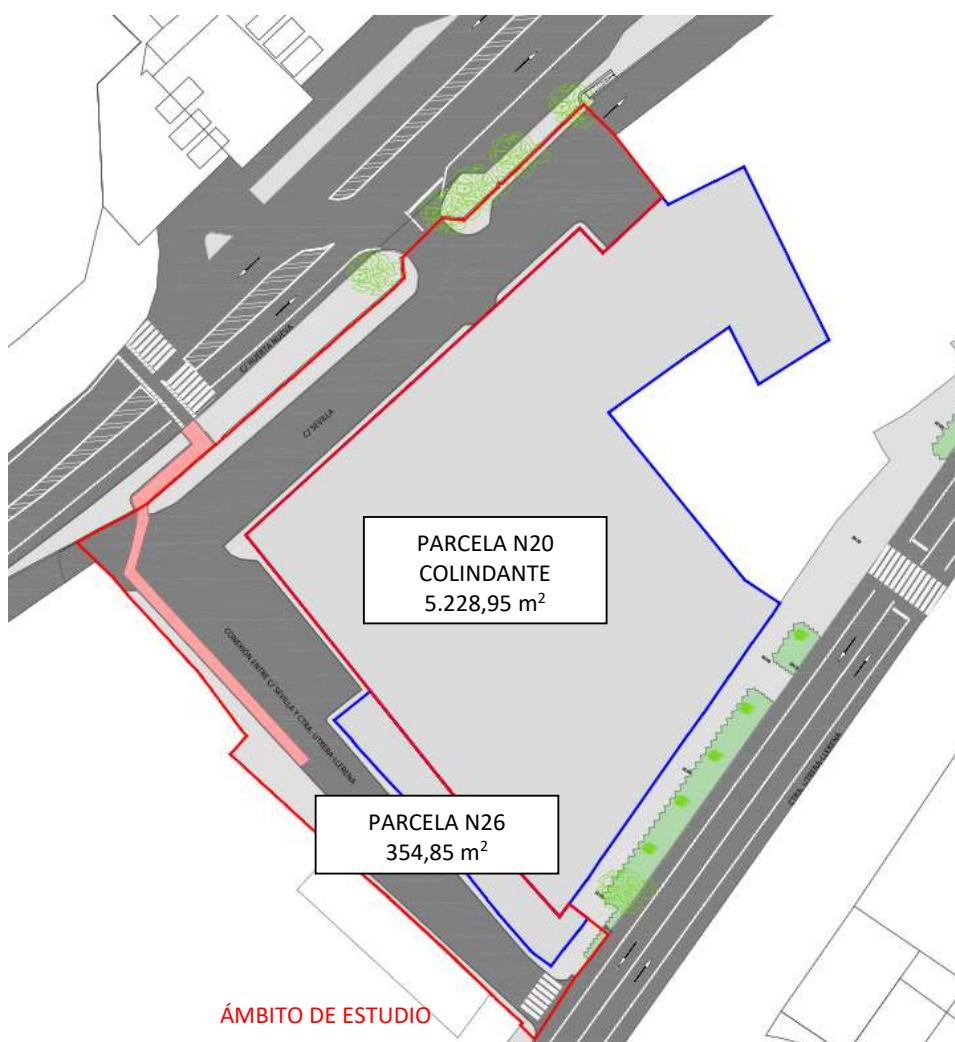
CSV: 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6

- Al noroeste, por la calle Sevilla.
- Al noreste, por el lindero con la Parcela N20, considerado medianera, que tras el reajuste de alineaciones contemplado en este instrumento pasará a considerarse fachada.

### 3.2.2 SERVIDUMBRES Y LÍMITE DE SOLAR

Para la redacción del presente instrumento consideraremos los límites de parcela y los datos de superficies obtenidos mediante levantamiento topográfico de la urbanización existente. La superficie de la Parcela N26, según dicho levantamiento, es de 354,85 m<sup>2</sup>.

El ámbito de estudio del presente instrumento es mayor que la superficie de Parcela N26, puesto que se ha incluido en el mismo parte de su entorno inmediato.



No se determinan derechos de servidumbres entre la finca estudiada y el resto de fincas del entorno.

CSV: 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6

**ZEROONCE**

M.info@zeroonce.com

P-257\_02.1ED\_01MEM\_DOC 01.3 MEMORIA DE JUSTIFICACION v06.doc



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6 en <https://sede.carmona.org>

#### FIRMANTE - FECHA

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEÑETA ZERBITZU  
ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07  
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO  
DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.

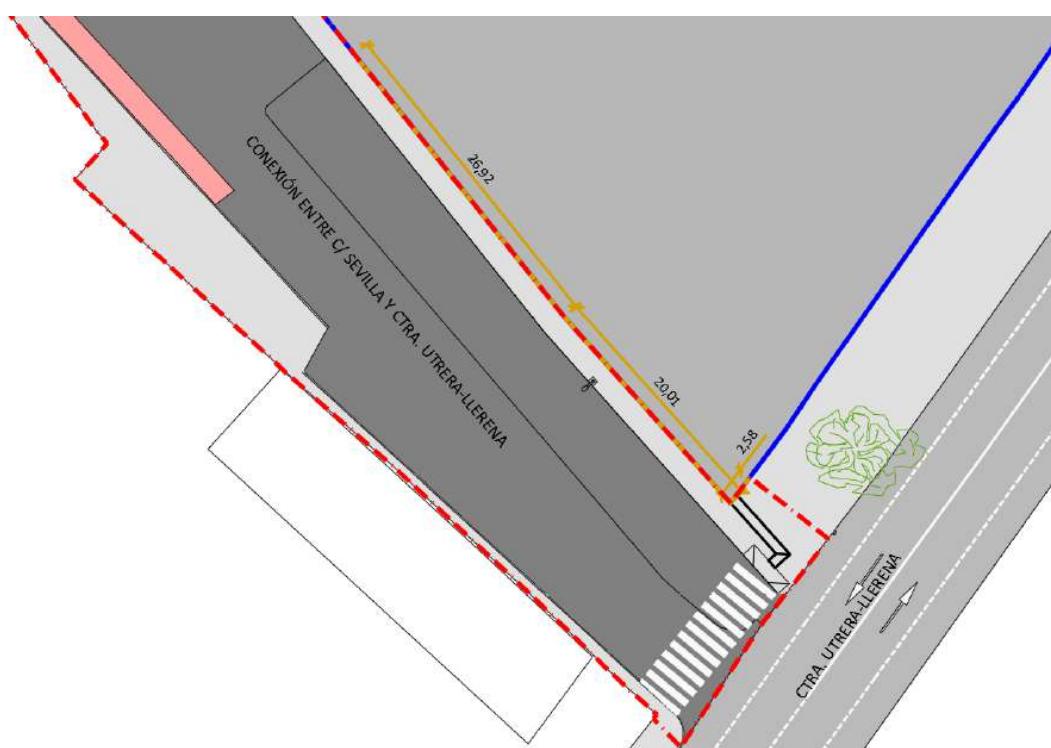
EXPEDIENTE :: 2024763100000002  
Fecha: 05/09/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL



### 3.2.3 ALINEACIONES

Mediante el presente instrumento se lleva a cabo un reajuste las alineaciones existentes en el ámbito de estudio que implica la completa desaparición de la Parcela N26, quedando en ámbito una única superficie unitaria de viario público. Este reajuste no altera los límites de propiedad vigentes para la Parcela N20, medidos mediante levantamiento topográfico y definidos en el Plano "I.04". Únicamente cambia la definición de dichos límites en el tramo que corresponde a la actual medianera con la Parcela N26.

Al pasar la superficie de la Parcela N26 a formar parte del viario público, se genera en la Parcela N20 una alineación continua de fachada hacia las calles Conexión entre c/ Sevilla y Ctra. Utrera-Llerena y Ctra. Utrera-Llerena. La longitud total de alineación afectada por esta modificación es de 49,51 m, de los cuales 46,93 m corresponden al nuevo lindero con la Conexión entre c/ Sevilla y Ctra. Utrera-Llerena, y 2,58 m corresponden al nuevo lindero con la Ctra. Utrera-Llerena.



### 3.2.4 CARACTERÍSTICAS Y TRAZADO DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS

Se trata de un área urbanizada, consolidada, y si bien cuenta con las distintas instalaciones exigibles, aceras y viales ejecutados en su estado actual, tal y como se expone con mayor detalle en el apartado 2.4 de este documento, estos presentan carencias que son susceptibles de mejora mediante intervención proyectual. El objetivo de dicho proyecto de mejora de urbanización será el replanteo de la urbanización existente de una forma acorde a las nuevas alineaciones definidas en el presente Estudio de Detalle.

FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2024763100000002
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07	Fecha: 05/09/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.	

### 3.3 NORMAS SUBSIDIARIAS

El presente instrumento satisface las disposiciones expuestas en las *Normas Subsidiarias del municipio de Carmona, adaptadas parcialmente a la LOUA, con aprobación definitiva el 4 de marzo de 2009, y rectificado el 17 de julio de 2009* (abreviadas en este documento como NNSS de Carmona AP-LOUA). También satisface la *Modificación Nº3 de las Normas Subsidiarias de Carmona, en la que se modifican las normas para Suelo Urbano de uso Residencial, Industrial y Equipamiento, y las Normas para Suelo No Urbanizable* (abreviada en este documento como Modificación Nº3 de las NNSS de Carmona AP-LOUA). Concretamente, en lo referente a las Ordenanzas de edificación, alude al cumplimiento del articulado de las NNSS en la ordenanza de Suelo Urbano Industrial (artículos 253 a 259), de aplicación a la Parcela N26 en su estado actual.

A continuación, y de conformidad a las disposiciones previamente descritas, se recogen los parámetros urbanísticos aplicables al ámbito de estudio como resultado del reajuste de alineaciones:

#### 3.3.1 USO PORMENORIZADO

El plano Nº9 de las NNSS de Carmona AP-LOUA asigna a la parcela objeto de estudio un uso pormenorizado industrial.

La Parcela N26 tiene uso Industrial. No obstante, al dejar de existir la parcela como resultado del reajuste de alineaciones, dicho uso deja igualmente de existir en el ámbito de estudio.

#### 3.3.2 NORMATIVA APLICABLE

Según la Modificación Nº3 de las NNSS de Carmona AP-LOUA, en su “Artículo 3. Modificación de las ordenanzas para el Suelo Urbano de uso Industrial”, que modifica el artículo 254 de las NNSS de Carmona AP-LOUA:

*Artículo 254.*

*1. Para la implantación de usos, edificaciones, construcciones e instalaciones en el suelo calificado con el uso industrial, se deberá observar, además de la normativa y ordenanzas urbanísticas aplicables, la normativa de protección del medio ambiente y calidad ambiental -de ámbito estatal, autonómico y local- que resultase de aplicación.*

*2. Las edificaciones, construcciones e instalaciones autorizadas existentes deberán cumplir asimismo los requisitos que se deriven del cambio de la normativa aplicable en cada momento.*

CSV: 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6

**ZEROONCE**

M.info@zeroonce.com

P-257\_02.1ED\_01MEM\_DOC 01.3 MEMORIA DE JUSTIFICACION v06.doc



DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE  
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA	
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07	EXPEDIENTE :: 2024763100000002 Fecha: 05/09/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



Esta normativa deja de ser aplicable al ámbito de estudio, dado que la totalidad del mismo pasa a vial público. Pasarán por tanto a aplicarse sobre este suelo las determinaciones expuestas en las NNSS de Carmona AP-LOUA para el vial público.

### 3.3.3 USOS ADMITIDOS

Según la modificación Nº3 de las NNSS de Carmona AP-LOUA, en su “Artículo 3. Modificación de las ordenanzas para el Suelo Urbano de uso Industrial”, que modifica el artículo 255 de las NNSS de Carmona AP-LOUA:

*Artículo 255.*

*El uso admitido en las parcelas calificadas con uso pormenorizado industrial será el definido en el artículo 159.1.1.2, así como aquel que se considere por el planeamiento urbanístico como compatible, no admitiéndose más de un uso o actividad por parcela, según las determinaciones establecidas en el planeamiento general o de desarrollo.*

Según el “artículo 1. Modificación de las Normas para Suelo Urbano”, en su artículo 159.1.1.2:

*El uso industrial es aquél que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos y materiales.*

La Parcela N26 tiene como usos admitidos el industrial, tal y como queda definido en el artículo 159.1.1.2, y los usos compatibles, definidos en el siguiente apartado. No obstante, al dejar de existir la parcela como resultado del reajuste de alineaciones, dichos usos admitidos dejan igualmente de existir en el ámbito de estudio.

### 3.3.4 USOS COMPATIBLES

Según la Modificación Nº3 de las NNSS de Carmona AP-LOUA, en su “Artículo 3. Modificación de las ordenanzas para el Suelo Urbano de uso Industrial”, que modifica el artículo 256 de las NNSS de Carmona AP-LOUA:

*Artículo 256.*

*Se consideran usos compatibles con el uso industrial:*

- Terciario Comercial, siendo aquel destinado a suministrar mercancías al público mediante venta al por menor, incluyendo su almacenamiento y que tiene lugar en locales independientes o agrupados.*

**ZEROONCE**

M.info@zeroonce.com

P-257\_02.1ED\_01MEM\_DOC 01.3 MEMORIA DE JUSTIFICACION v06.doc



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6 en <https://sede.carmona.org>

#### FIRMANTE - FECHA

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU  
ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07  
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE ::  
2024763100000002  
Fecha: 05/09/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO  
GENERAL

CSV: 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6



2. *Terciario Hostelería, siendo el destinado con carácter permanente, de temporada u ocasional a ofrecer y procurar al público, mediante precio, la consumición de bebidas y, en su caso, de comidas frías o cocinadas. Se consideran compatibles las actividades con o sin actividad musical.*
3. *Terciario oficinas, siendo el destinado a prestar servicios administrativos en toda su extensión, técnicos, financieros, de información y otros públicos o privados como banca, servicios de intermediación comercial, etc.*
4. *Terciario recreativo, entendiendo como tales las que se destinan a ofrecer servicios dirigidos al desarrollo de actividades deportivas, de ocio, de esparcimiento o y socio-culturales en locales cerrados, como gimnasios, ludotecas, bibliotecas, centros de ocio, parques infantiles, cibersalas, etc.*
5. *Terciario de servicios personales, aquellos que conllevan la prestación de servicios de carácter personal con atención directa a clientes, pudiendo disponer de zona de venta diferenciada para productos relacionados con la actividad ejercida, tales como centros de estética, clínicas dentales, clínicas veterinarias, etc.*
6. *Almacenaje, siendo aquel que alberga actividades destinadas al depósito y guarda de bienes y productos, de forma exclusiva.*
7. *Garajes y aparcamientos, entendiendo por éstos aquellos espacios, edificados o no, destinados al estacionamiento y guarda de vehículos, de carácter individual o colectivo.*
8. *Servicios docentes, aquellos destinados a la formación reglada, empresarial, humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades productivas y empresariales, tales como guarderías, escuelas infantiles, centros de educación, autoescuelas, academias, escuelas de empresas, etc.*

Los usos compatibles permitidos en la Parcela N26 son los indicados en los puntos 1-8 del articulado expuesto. No obstante, al dejar de existir la parcela como resultado del reajuste de alineaciones, dichos usos compatibles dejan igualmente de existir en el ámbito de estudio.

### 3.3.5 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Según la Modificación Nº3 de las NNSS de Carmona AP-LOUA, en su “Artículo 3. Modificación de las ordenanzas para el Suelo Urbano de uso Industrial”, que modifica el artículo 257 de las NNSS de Carmona AP-LOUA:

#### Artículo 257.

1. *Las condiciones de edificación para las industrias de nueva planta o para las resultantes de modificación o mejora de las existentes serán las siguientes:*

**ZEROONCE**

M.info@zeroonce.com

P-257\_02.1ED\_01MEM\_DOC 01.3 MEMORIA DE JUSTIFICACION v06.doc



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6 en <https://sede.carmona.org>

#### FIRMANTE - FECHA

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEÑETA ZERBITZU  
ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07  
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO  
DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE ::  
2024763100000002  
Fecha: 05/09/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO  
GENERAL

CSV: 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6



- a. La altura máxima autorizada en naves será de 1 planta y 7 metros, medida desde la rasante de la calle a la cara inferior del forjado o alero.
  - b. La edificabilidad máxima de la parcela será de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, permitiéndose una ocupación máxima del 100% de la parcela.
  - c. Se permite la ejecución de entreplantas, computando éstas a efectos de edificabilidad.
  - d. Se autoriza la construcción de un edificio de oficinas contiguo a la nave por cada industria existente o de nueva planta.
  - e. En el espacio ocupado por la edificación se deberá reservar plazas de aparcamiento de vehículos a razón de una por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de edificación.
2. No se permitirá la implantación de uso residencial en ningún caso.
3. Las condiciones generales de implantación de los usos compatibles serán las reguladas en el artículo 205 de las Ordenanzas para el suelo urbano de uso residencial.

Asimismo, según el "Artículo 2. Modificación de las ordenanzas para Suelo Urbano Residencial", en su artículo 205:

*Las condiciones generales de implantación de los usos compatibles son las siguientes:*

- En los edificios de nueva planta en los que se destine parte del inmueble o la totalidad del mismo a usos compatibles, se deberá prever aparcamientos rotativos por parte del promotor, a razón de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción o fracción destinada a este uso. Esta reserva deberá disponerse en el interior de la parcela o, cuando no resulte posible a juicio de los técnicos municipales, en el entorno urbano más próximo, en aparcamientos privados o públicos, en régimen de propiedad o concesión de uso privativo.
- Se encuentran eximidos de esta obligación los edificios situados sobre parcelas inferiores a 350 m<sup>2</sup> de suelo o los situados con única fachada a calles de latitud inferior a 3,50 m o peatonales.
- La altura de los locales será la correspondiente a las condiciones de edificación.
- Los locales deberán de tener iluminación y ventilación natural, de acuerdo con lo dispuesto por el Código Técnico de la Edificación y normativa de desarrollo.
- Los locales en edificaciones preexistentes a la fecha de aprobación de esta Modificación, con imposibilidad física de cumplir las condiciones naturales de ventilación e iluminación, podrán garantizar la consecución de las condiciones necesarias mediante la presentación de proyecto técnico detallado firmado por técnico competente, para el uso previsto, en el que se calculen y describan las instalaciones de iluminación y ventilación previstas.
- Los locales deberán de tener como mínimo un aseo con un retrete y un lavabo para superficies de hasta 100 m<sup>2</sup>. Para superficies mayores se ampliará en un retrete y lavabo más por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción de 100 m<sup>2</sup>, separados por sexo en este caso. En todo caso prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las

FIRMANTE - FECHA	
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07	EXPEDIENTE :: 2024763100000002 Fecha: 05/09/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



*Personas con Discapacidad en Andalucía, y la normativa vigente sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.*

- *Sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones anteriores, deberá observarse igualmente la normativa sectorial de aplicación por razón de la actividad a implantar.*

Las condiciones generales de la edificación son las expuestas en el articulado anteriormente recogido. No obstante, al dejar de existir la parcela como resultado del reajuste de alineaciones, dichas condiciones generales dejan de ser de aplicación al ámbito de estudio.

### **3.3.6 CONDICIONES PARTICULARES DE IMPLANTACIÓN DE USOS COMPATIBLES**

Según la Modificación Nº3 de las NNSS de Carmona AP-LOUA, en su “Artículo 3. Modificación de las ordenanzas para el Suelo Urbano de uso Industrial, que modifica el artículo 258 de las NNSS de Carmona AP-LOUA:

*Artículo 258.*

*Las condiciones particulares de implantación de los usos compatibles son las siguientes:*

- 1. Uso terciario comercial. o La zona destinada al uso público deberá de tener como mínimo un área de 6 m<sup>2</sup> de superficie y no podrá servir de paso obligado para alguna vivienda.*
- 2. Usos terciario hostelería, terciario recreativo y servicios docentes. o Deberán disponer de aseos separados por sexo, con un retrete y un lavabo como mínimo para cada uno de ellos. Contarán con vestíbulo previo de separación con el resto del local. En todo caso prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, y la normativa vigente sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.*

Las condiciones particulares de implantación de usos compatibles son las expuestas en el articulado anteriormente recogido. No obstante, al dejar de existir la parcela como resultado del reajuste de alineaciones, dichas condiciones particulares dejan de ser de aplicación al ámbito de estudio.

### **3.4 RESULTADO CUALITATIVO Y CUANTITATIVO DE LA ORDENACIÓN**

El presente Estudio de Detalle no modifica las condiciones del planeamiento vigente en cuanto a uso, ocupación, condiciones de la edificación, y edificabilidad. Únicamente se produce un reajuste de alineaciones que implica la completa desaparición de la Parcela N26, quedando la totalidad del ámbito de estudio con la consideración de vial público. Ello implica que las determinaciones de las NNSS de Carmona AP-LOUA y la Modificación Nº3 de las NNSS de Carmona AP-LOUA para el suelo calificado como Industrial, dejan de ser de aplicación, puesto que el suelo pierde dicha calificación.



A continuación, realizaremos una comparativa a efectos de normativa entre estado actual, tal y como se recoge en las NNSS del municipio de Carmona adaptadas parcialmente a la LOUA, así como la modificación nº3 de las mismas, y el estado reformado definido por el presente Estudio de Detalle:

#### CUADRO RESUMEN 1. ANÁLISIS COMPARATIVO DE ORDENANZAS GENERALES

MOD. N°3 DE LAS NNSS ADAPTADAS PARCIALMENTE A LA LOUA Y PLANO N°9 DE LAS NNSS DE CARMONA		ESTUDIO DE DETALLE
<b>PARCELA</b>	PARCELA N26	VIAL PÚBLICO
<b>CLASE DE SUELO</b>	URBANO CONSOLIDADO	URBANO CONSOLIDADO
<b>USO PORMENORIZADO</b>	INDUSTRIAL	Vial público
<b>USO COMPATIBLE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Terciario comercial.</li> <li>- Terciario hostelería.</li> <li>- Terciario oficinas.</li> <li>- Terciario recreativo.</li> <li>- Terciario de servicios personales.</li> <li>- Almacenaje.</li> <li>- Garajes y aparcamientos.</li> </ul>	Vial público
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>	<p><b>Condiciones particulares:</b></p> <p>1.a.- Altura máxima de 1 planta y 7 m.          1.b.- Edificabilidad máxima de 1m<sup>2</sup>t/1m<sup>2</sup>s, con ocupación máxima del 100% de la parcela.          1.c.- Permitidas entreplantas. Computan edificabilidad.          1.d.- Permitido edificio de oficinas contiguo.          1.e.- Dotación de plazas de aparcamiento: 1 / 100 m<sup>2</sup></p> <p><b>Condiciones generales usos compatibles:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dotación de plazas de aparcamiento: 1 / 100 m<sup>2</sup></li> <li>- Sit. eximidas de la condición anterior.</li> <li>- Iluminación y ventilación natural.</li> <li>- Sit. eximidas de la condición anterior.</li> <li>- Dotación de aseos: 1 retr. Y 1 lav. Hasta 100 m<sup>2</sup>, amplía 1 retr. Y 1 lav. Por cada 200 m<sup>2</sup> o fracc. De 100 m<sup>2</sup>, separados por sexo.</li> </ul>	Vial público
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE IMPLANTACIÓN DE USOS COMPATIBLES</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Terciario comercial: mín. 6 m<sup>2</sup> de superficie de venta al público, no puede ser servidumbre de paso.</li> <li>2. Terciario hostelería, recreativo y servicios docentes: Aseos separados por sexo, con 1 retr. Y 1 lav. Para cada uno, separados por vestíbulo.</li> </ol>	Vial público



**CUADRO RESUMEN 2. ANÁLISIS COMPARATIVO TRAS EL REAJUSTE DE ALINEACIONES**

	ESTADO ACTUAL	ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA	PARCELA N26	VIAL PÚBLICO
SUPERFICIE DE TITULARIDAD PRIVADA	354,85 m <sup>2</sup>	-
SUPERFICIE DE VIAL PÚBLICO	-	354,85 m <sup>2</sup>

Mª Carmen Cameán Gutiérrez  
Arquitecta  
Colegiada nº 5577 C.O.A. Sevilla

Antonio M. Vizuete Castillo  
Arquitecto  
Colegiado nº 5910 C.O.A. Sevilla

**ZEROONCE**

M.info@zeroonce.com

P-257\_02.1ED\_01MEM\_DOC 01.3 MEMORIA DE JUSTIFICACION v06.doc



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6 en <https://sede.carmona.org>

<b>FIRMANTE - FECHA</b>	<b>EXPEDIENTE ::</b> 2024763100000002
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07	Fecha: 05/09/2024
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.	Hora: 00:00
	Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6



#### 4. RESUMEN EJECUTIVO

CSV: 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6

**ZEROONCE**

M.info@zeroonce.com

P-257\_02.1ED\_01MEM\_DOC 01.4 RESUMEN EJECUTIVO v06.doc



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA	
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL	- 03/06/2025 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.	

EXPEDIENTE :: 2024763100000002  
Fecha: 05/09/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL



El Resumen Ejecutivo se redacta de acuerdo con lo establecido según el artículo 62.1 e) de la LISTA, además de tener en cuenta las determinaciones del Estudio de Detalle.

Se ha redactado por encargo de HISPALENSE PROPERTY S.L. en cumplimiento con la normativa vigente aplicable en el Municipio de Carmona. El presente Estudio de Detalle tiene por objeto:

- Llevar a cabo un reajuste de las alineaciones definidas en el apartado 1.1 que implica la completa desaparición de la Parcela N26, con lo que se obtiene en el ámbito de estudio una superficie unitaria de vial público a definir mediante proyecto de mejora de urbanización. Como resultado de este reajuste, los tramos de alineación correspondientes a las medianeras entre las parcelas N26 y N20, localizados en las calles Ctra. Utrera-Llerena y Conexión entre c/ Sevilla y Ctra. Utrera-Llerena, pasan a considerarse fachada, quedando la Parcela N20 con una alineación a vial continua y racional en sus linderos noroeste, suroeste y sureste.

El Estudio de Detalle se centra en el análisis de la parcela nº26 de la Ctra. Utrera-Llerena (nombrada como Parcela N26), perteneciente al término municipal de Carmona, sita en la zona suroeste del núcleo urbano y cercanas a la Zona Histórica de la Ciudad de Carmona y la Zona Arqueológica de la Necrópolis – Anfiteatro. El ámbito que conforma tiene forma rectangular alargada. Al sureste, el ámbito está limitado por la Ctra. Utrera-Llerena. Al suroeste, limita con la Conexión entre c/ Sevilla y Ctra. Utrera-Llerena que discurre perpendicular a la Ctra. Utrera-Llerena. Al noroeste, limita con la calle Sevilla. Al noreste, limita con la parcela nº20 de la Ctra. Utrera-Llerena (nombrada como Parcela N20), conformando medianera.

Para la redacción del presente instrumento consideraremos los límites de parcela y los datos de superficies obtenidos mediante levantamiento topográfico de la urbanización existente. La superficie de la parcela N26, según dicho levantamiento, es la siguiente:

- Parcela N26: 354,85 m<sup>2</sup>.

El ámbito de estudio del presente instrumento corresponde a la totalidad de la Parcela N26, y parte de su entorno inmediato.

El Estudio de Detalle se ha redactado en función de:

- El área de afección de normativa aplicable en dicho ámbito (*Normas Subsidiarias de Carmona adaptadas parcialmente a la LOUA*, de aprobación definitiva 4 de marzo de 2009 y rectificado del 17 de julio de 2009 (en adelante NNSS de Carmona AP-LOUA) y la *Modificación nº3 de las NNSS adaptadas parcialmente a la LOUA: Normas para el suelo urbano, Ordenanzas para el suelo urbano*

CSV: 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6

**ZEROONCE**

M.info@zeroonce.com

P-257\_02.1ED\_01MEM\_DOC 01.4 RESUMEN EJECUTIVO v06.doc



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA	
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07	EXPEDIENTE :: 2024763100000002 Fecha: 05/09/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



*de uso residencial, industrial y equipamiento, y Normas para el suelo no urbanizable*, de aprobación definitiva 8 de febrero de 2013 (en adelante Modificación nº3 de las NNSS de Carmona AP-LOUA).

- El interés común por regularizar la alineación en los viales Conexión entre c/ Sevilla y Ctra. Utrera-Llerena y Ctra. Utrera-Llerena abriendo la puerta a una futura mejora de la urbanización existente, fundamental al tratarse esta última de un vial de gran importancia dentro del municipio.

Por ello, este Estudio de Detalle plantea el reajuste de las alineaciones en el ámbito de estudio, lo que implica la completa desaparición de la Parcela N26, así como la modificación de la definición de los linderos de la Parcela N20 correspondientes a la medianera con la Parcela N26. La totalidad de la superficie del ámbito de estudio pasa a ser vial público, pasando por tanto la medianera entre ambas parcelas de considerarse medianera a considerarse fachada. Esta nueva alineación, más racional y acorde al entorno urbano, facilitará además la futura mejora de la urbanización existente en dichas calles. La transformación de esta parcela N26 en vial será ejecutada mediante las obras recogidas en el posterior proyecto de mejoras de urbanización.

Este instrumento no supone una modificación en los parámetros urbanísticos en el área de estudio en cuanto a uso, edificabilidad, aprovechamiento o dotaciones, dado que el reajuste de alineaciones implica que la Parcela N26 deja de existir y, por tanto, dejan igualmente de existir o de ser de aplicación los parámetros urbanísticos que la ordenación general del municipio le asigna.

A continuación, se recogen dichos parámetros urbanísticos:

- **USO PORMENORIZADO**

La Parcela N26 tiene uso Industrial. No obstante, al dejar de existir la parcela como resultado del reajuste de alineaciones, dicho uso deja igualmente de existir en el ámbito de estudio.

- **NORMATIVA APPLICABLE**

Esta normativa deja de ser aplicable al ámbito de estudio, dado que la totalidad del mismo pasa a vial público. Pasarán por tanto a aplicarse sobre este suelo las determinaciones expuestas en las NNSS de Carmona AP-LOUA para el vial público.

- **USOS ADMITIDOS**

La Parcela N26 tiene como usos admitidos el industrial (tal y como queda definido en el artículo 159.1.1.2 de las NNSS de Carmona AP-LOUA, modificado en la Modificación Nº3 de las NNSS de Carmona AP-LOUA), y

<b>FIRMANTE - FECHA</b>	EXPEDIENTE :: 2024763100000002
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07	Fecha: 05/09/2024
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.	Hora: 00:00
	Und. reg: REGISTRO GENERAL



los usos compatibles, definidos en el siguiente apartado. No obstante, al dejar de existir la parcela como resultado del reajuste de alineaciones, dichos usos admitidos dejan igualmente de existir en el ámbito de estudio.

- **USOS COMPATIBLES**

Los usos compatibles permitidos en la Parcela N26 son los indicados en los puntos 1-8 del artículo 256 de las NNSS de Carmona AP-LOUA, modificado en la Modificación Nº3 de las NNSS de Carmona AP-LOUA. No obstante, al dejar de existir la parcela como resultado del reajuste de alineaciones, dichos usos compatibles dejan igualmente de existir en el ámbito de estudio.

- **CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

Las condiciones generales de la edificación son las expuestas en el artículo 257 de las NNSS de Carmona AP-LOUA, modificado en la Modificación Nº3 de las NNSS de Carmona AP-LOUA. No obstante, al dejar de existir la parcela como resultado del reajuste de alineaciones, dichas condiciones generales dejan de ser de aplicación al ámbito de estudio.

- **CONDICIONES PARTICULARES DE IMPLANTACIÓN DE USOS COMPATIBLES**

Las condiciones particulares de implantación de usos compatibles son las expuestas en el artículo 258 de las NNSS de Carmona AP-LOUA, modificado en la Modificación Nº3 de las NNSS de Carmona AP-LOUA. No obstante, al dejar de existir la parcela como resultado del reajuste de alineaciones, dichas condiciones particulares dejan de ser de aplicación al ámbito de estudio.

Para lo no definido en este instrumento, se actuará según normativa vigente en el ámbito de estudio (NNSS de Carmona AP-LOUA y Modificación Nº3 de las NNSS de Carmona AP-LOUA).

Junto a este documento se aporta planimetría descriptiva en la que se define el ámbito de la ordenación proyectada, su situación y emplazamiento, así como el alcance de las trasformaciones efectuadas.

Este instrumento se ha redactado cumpliendo lo establecido en las ordenanzas vigentes de las NNSS de Carmona AP-LOUA.

Mª Carmen Cameán Gutiérrez  
Arquitecta  
Colegiada nº 5577 C.O.A. Sevilla

ZEROONCE

Antonio M. Vizuete Castillo  
Arquitecto  
Colegiado nº 5910 C.O.A. Sevilla

M.info@zeroonce.com

P-257\_02.1ED\_01MEM\_DOC 01.4 RESUMEN EJECUTIVO v06.doc



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6 en <https://sede.carmona.org>

**FIRMANTE - FECHA**  
SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEÑETA ZERBITZU  
ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07  
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 2024763100000002  
Fecha: 05/09/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6



## DOCUMENTO II. PLANOS

M.info@zeroonce.com

P-257\_02.1ED\_01MEM\_DOC 02.0 DOC II PLA v06.doc

CSV: 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6

**ZEROONCE**



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6 en <https://sede.carmona.org>

### FIRMANTE - FECHA

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU  
ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07  
*DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO  
DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.*

EXPEDIENTE ::  
2024763100000002  
Fecha: 05/09/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO  
GENERAL





DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

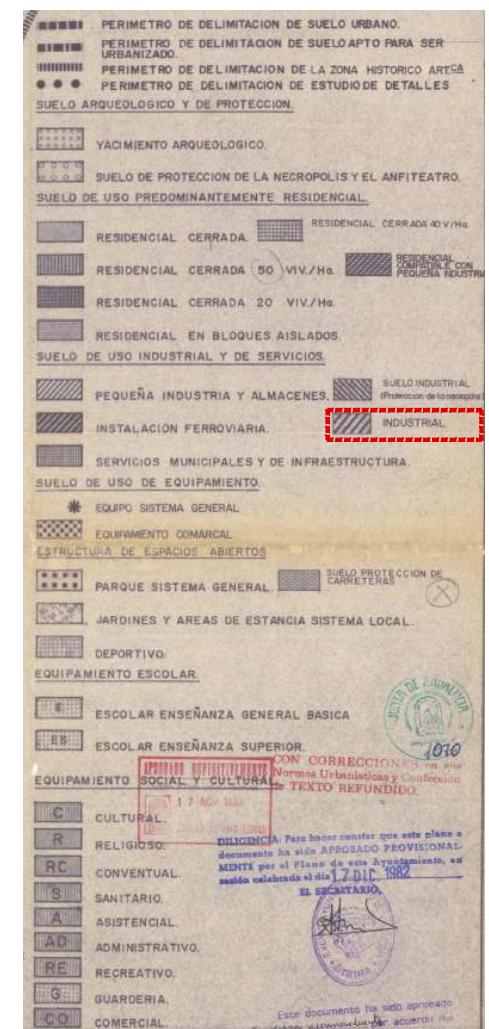
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6 en <https://sede.carmona.org>

**FIRMANTE - FECHA**  
SARA BELEN TROYA JIMENEZ (AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEÑETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07  
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 2024763100000002  
Fecha: 05/09/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL



C:\OD\Zero\ZeroOnce - 02.2 PROYECTOS\P-257 PARC MERC CARMONA\02.1 EST DE DETALLE\03 PL\P-257\_02.1ED\_03PL\_I.01 SITUACIÓN.v06.dwg



**ESTUDIO DE DETALLE  
DE REAJUSTE DE ALINEACIONES EN  
ENTORNO DE PARCELA N°20 EN  
CTRA. UTRERA-LLERENA, CARMONA (SEVILLA)**

DIRECCIÓN:  
CTRA. UTRERA-LLERENA N°20 y N°26  
41410, CARMONA (SEVILLA)

PROMOTOR:  
HISPALENSE PROPERTY, S.L.

CALLE VILLANUEVA, N°19 - 1<sup>er</sup> IZQ  
MADRID (MADRID)

ARQUITECTOS:  
Antonio M. Vizcute Castillo  
Colegiado nº 5910  
M Carmen Caméán Gutiérrez  
Colegiado nº 5577

FECHA: DICIEMBRE 2024

DIN A1 E 1:2000  
DIN A3 E 1:4000

PLANO DETERMINACIONES DE LAS NNSS

CÓDIGO 1.02

INDICE

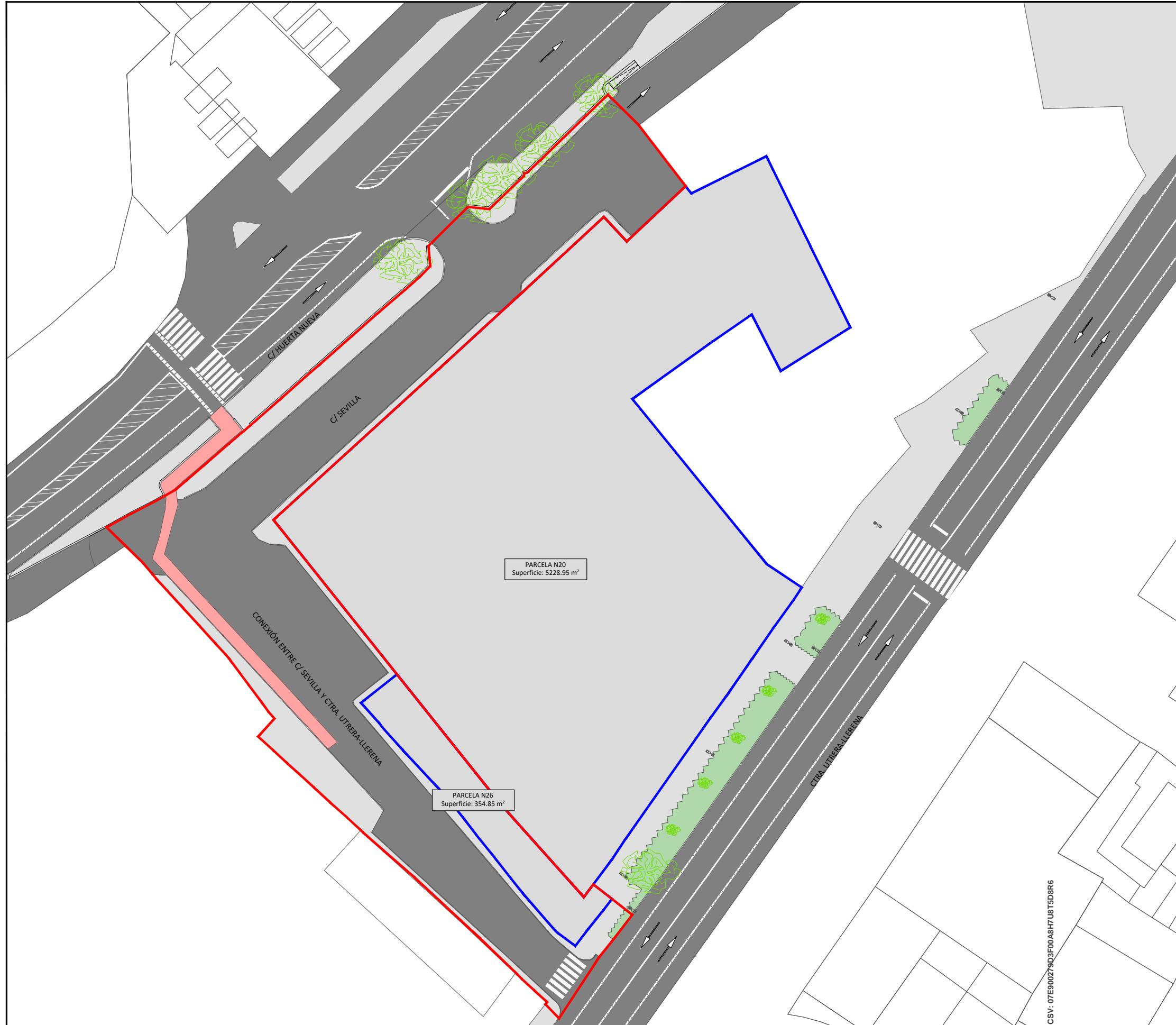


La autenticidad de este documento  
se puede comprobar con el código  
07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6  
en <https://sede.carmona.org>

**FIRMANTE - FECHA**  
SARA BELEN TROYA JIMENEZ (AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU  
ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07  
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESION ORDINARIA DE PLENO  
DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DIA 30 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 2024763100000002  
Fecha: 05/09/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL





#### DESGLOSE DE SUPERFICIES EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO

Parcela N26

354,85 m<sup>2</sup>

- LÍMITE DE PARCELAS
- LÍMITE DEL ÁMBITO DE EST.

#### ESTUDIO DE DETALLE DE REAJUSTE DE ALINEACIONES EN ENTORNO DE PARCELA N°20 EN CTRA. UTRERA-LLERENA, CARMONA (SEVILLA)

DIRECCIÓN:  
CTRA. UTRERA-LLERENA N°20 y N°26  
41410, CARMONA (SEVILLA)

PROMOTOR:  
HISPALENSE PROPERTY, S.L.

CALLE VILLANUEVA, N°19 - 1<sup>º</sup> IZQ  
MADRID (MADRID)

ARQUITECTOS:  
Antonio M. Vizcute Castillo  
Colegiado nº 5910  
M Carmen Caméán Gutiérrez  
Colegiado nº 5577

FECHA:  
DICIEMBRE 2024

DIN A1 E 1:300  
DIN A3 E 1:600

PLANO  
ESTADO ACTUAL  
DELIMITACIÓN DE PARCELAS

CÓDIGO  
I.03

ÍNDICE



La autenticidad de este documento  
se puede comprobar con el código  
07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6  
en <https://sede.carmena.org>

#### FIRMANTE - FECHA

SARA BELEN TROYA JIMENEZ (AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEÑETA ZERBITZU  
ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO  
DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.

#### EXPEDIENTE ::

2024763100000002

Fecha: 05/09/2024

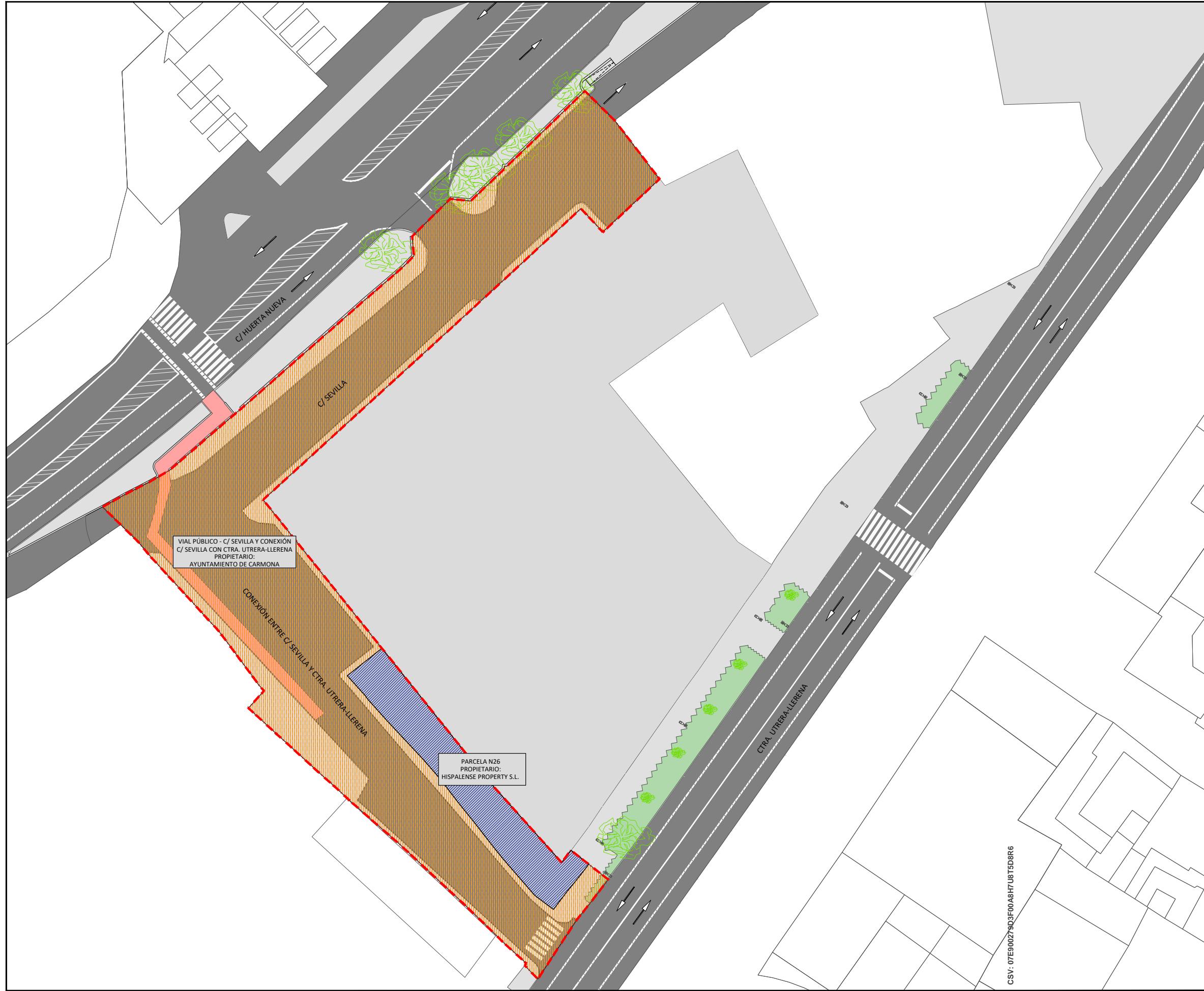
Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO

GENERAL



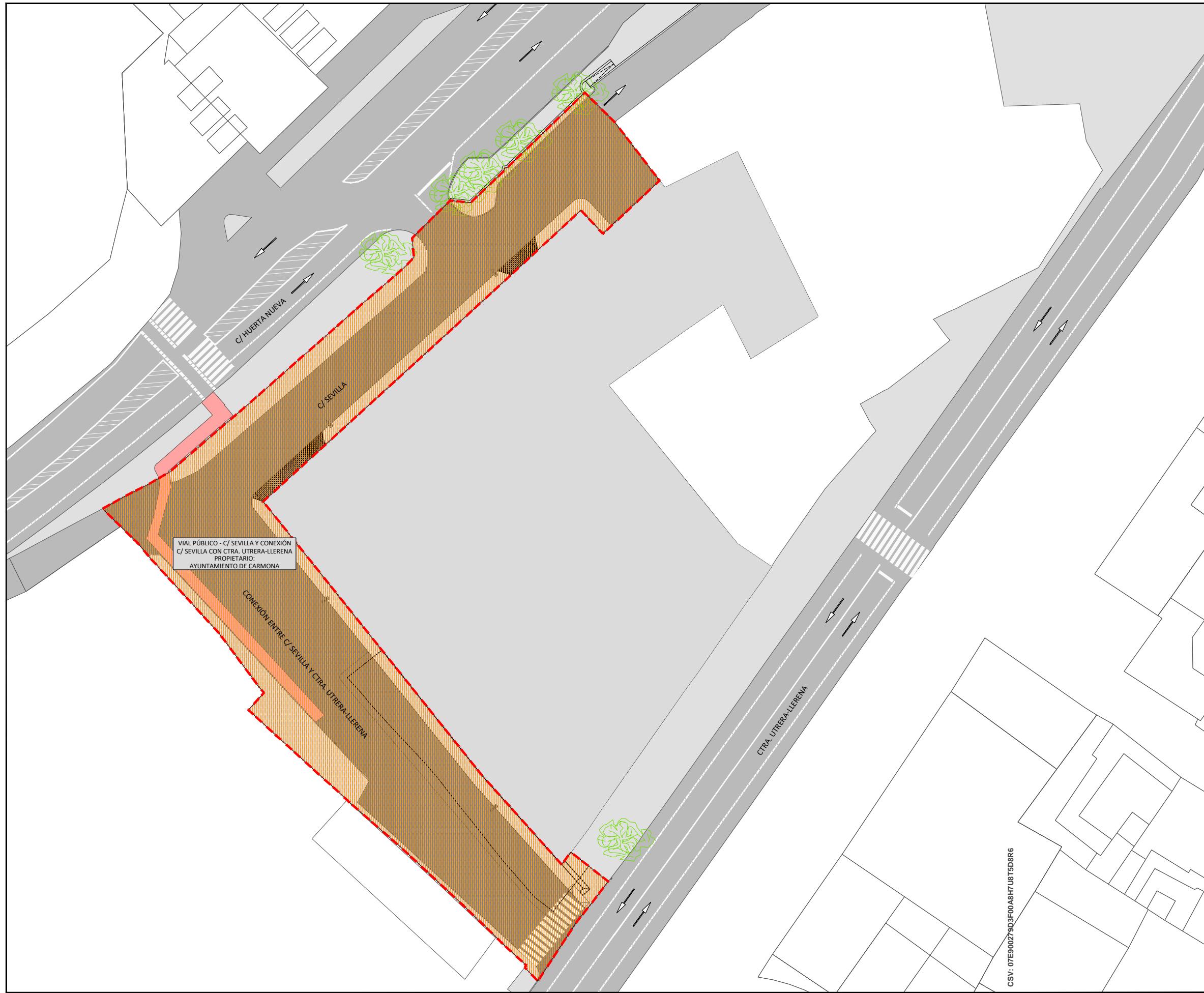
C:\DD\Zero\ZeroOnce - 02.2 PROYECTOS\P-257 PARC MERC CARMONA\02.1 EST DE DETALLE\03 PL\P-257\_02.1ED\_03PL\_I03 EA DELIM PARCELAS\06.dwg



DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE  
La autenticidad de este documento  
se puede comprobar con el código  
07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6  
en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2024763100000002
SARA BELEN TROYA JIMENEZ (AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEÑETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07		Fecha: 05/09/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.		





**ESTUDIO DE DETALLE DE REAJUSTE DE ALINEACIONES EN ENTORNO DE PARCELA N°20 EN CTRA. UTRERA-LLERENA, CARMONA (SEVILLA)**

DIRECCIÓN: CTRA. UTRERA-LLERENA N°20 y N°26  
41410, CARMONA (SEVILLA)

PROMOTOR: HISPALENSE PROPERTY, S.L.

CALLE VILLANUEVA, N°19 - 1º IZQ  
MADRID (MADRID)

ARQUITECTOS:  
Antonio M. Vizcute Castillo  
Colegiado nº 5910  
Mº Carmen Caméán Gutiérrez  
Colegiado nº 5577

ZEROONCE info@zeroonce.com www.zeroonce.com

FECHA: DICIEMBRE 2024

DIN A1 E 1:300  
DIN A3 E 1:600

PLANO: ESTADO REFORMADO  
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

CÓDIGO: I.05

ÍNDICE:

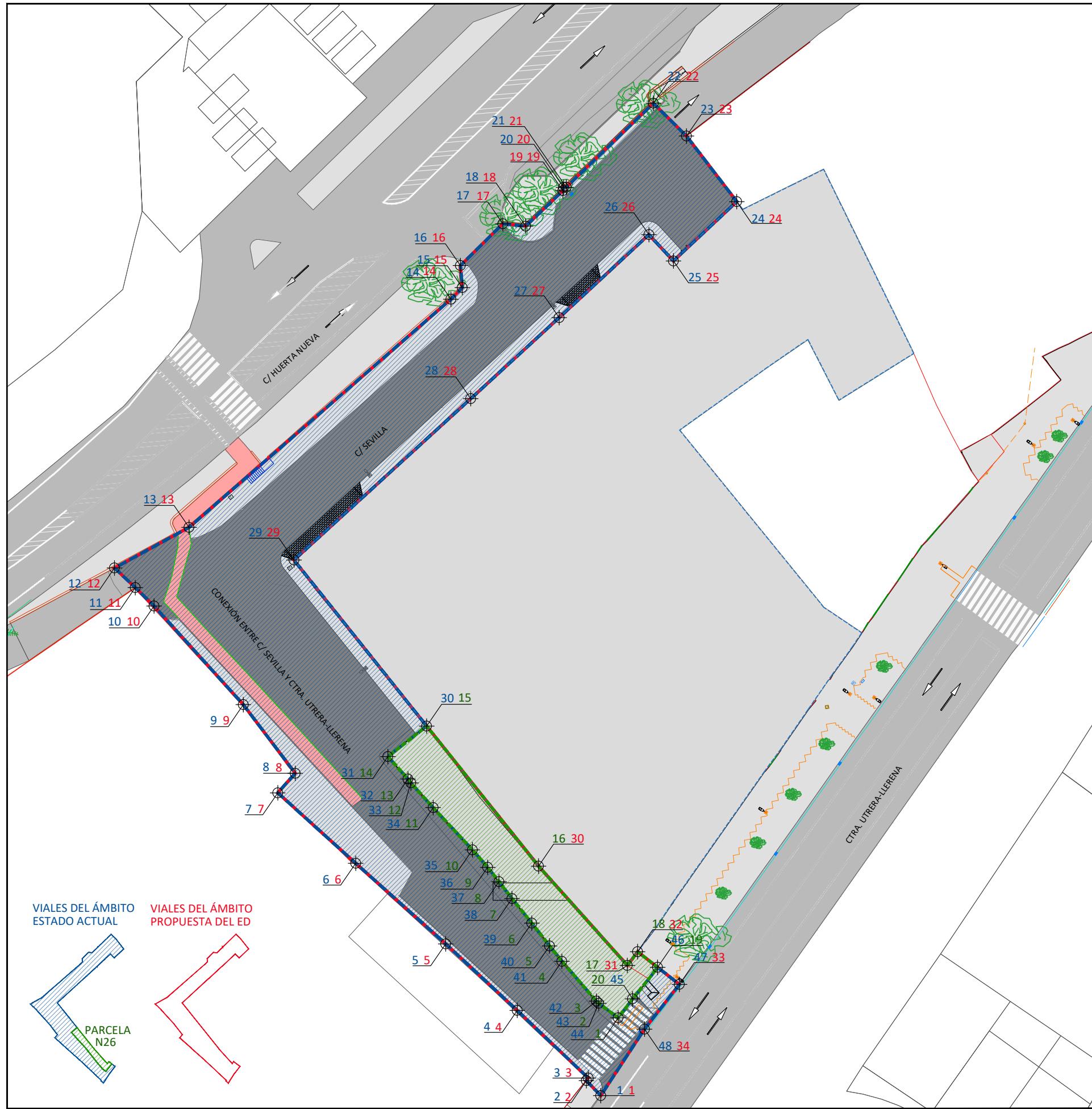


La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6 en <https://sede.carmona.org>

**FIRMANTE - FECHA**  
SARA BELEN TROYA JIMENEZ (AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEÑETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07  
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 2024763100000002  
Fecha: 05/09/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL





#### GEOREFERENCIACIÓN VIALES DEL ÁMBITO. ESTADO ACTUAL

Nº Punto	X (UTM)	Y (UTM)
1	265650.25	4149879.09
2	265648.09	4149881.34
3	265648.36	4149881.73
4	265637.71	4149891.89
5	265626.98	4149901.88
6	265613.45	4149913.99
7	265601.75	4149924.56
8	265604.37	4149927.50
9	265596.57	4149937.80
10	265583.17	4149952.61
11	265580.35	4149955.38
12	265577.23	4149958.33
13	265588.43	4149964.44
14	265627.74	4149988.69
15	265629.46	4150000.44
16	265629.18	4150003.74
17	265635.56	4150010.02
18	265638.98	4150009.66
19	265644.57	4150014.98
20	265644.65	4150015.48
21	265645.07	4150015.51
22	265658.16	4150028.12
23	265663.13	4150023.19
24	265670.68	4150013.35
25	265661.17	4150004.44
26	265657.49	4150008.39
27	265644.00	4149995.92
28	265630.73	4149983.75
29	265630.18	4149959.52
30	265624.11	4149934.59
31	265618.29	4149930.00
32	265621.31	4149926.64
33	265621.74	4149926.04
34	265625.08	4149922.33
35	265630.98	4149916.00
36	265633.27	4149913.37
37	265634.98	4149911.22
38	265636.93	4149908.68
39	265639.90	4149904.99
40	265642.56	4149901.58
41	265644.42	4149899.26
42	265649.59	4149893.28
43	265649.96	4149892.95
44	265652.88	4149890.77
45	265655.04	4149893.61
46	265658.79	4149898.36
47	265662.07	4149895.80
48	265656.82	4149889.08

#### GEOREFERENCIACIÓN VIALES DEL ÁMBITO. PROPUESTA DEL ED

Nº Punto	X (UTM)	Y (UTM)
1	265650.25	4149879.09
2	265648.09	4149881.34
3	265648.36	4149881.73
4	265637.71	4149891.89
5	265626.98	4149901.88
6	265613.45	4149913.99
7	265601.75	4149924.56
8	265604.37	4149927.50
9	265596.57	4149937.80
10	265583.17	4149952.61
11	265580.35	4149955.38
12	265577.23	4149958.33
13	265588.43	4149964.44
14	265627.74	4149988.69
15	265629.46	4150000.44
16	265629.18	4150003.74
17	265635.56	4150010.02
18	265638.98	4150009.66
19	265644.57	4150014.98
20	265644.65	4150015.48
21	265645.07	4150015.51
22	265658.16	4150028.12
23	265663.13	4150023.19
24	265670.68	4150013.35
25	265661.17	4150004.44
26	265657.49	4150008.39
27	265644.00	4149995.92
28	265630.73	4149983.75
29	265630.18	4149959.52
30	265624.11	4149934.59
31	265618.29	4149930.00
32	265621.31	4149926.64
33	265621.74	4149926.04
34	265625.08	4149922.33
35	265630.98	4149916.00
36	265633.27	4149913.37
37	265634.98	4149911.22
38	265636.93	4149908.68
39	265639.90	4149904.99
40	265642.56	4149901.58
41	265644.42	4149899.26
42	265649.59	4149893.28
43	265649.96	4149892.95
44	265652.88	4149890.77
45	265655.04	4149893.61
46	265658.79	4149898.36
47	265662.07	4149895.80
48	265656.82	4149889.08

#### GEOREFERENCIACIÓN PARCELA N26 (ACTUAL)

Nº Punto	X (UTM)	Y (UTM)
1	265652.88	4149890.77
2	265649.96	4149892.95
3	265649.59	4149893.28
4	265644.42	4149899.26
5	265642.56	4149901.58
6	265639.90	4149904.99
7	265636.93	4149908.68
8	265634.98	4149911.22
9	265633.27	4149913.37
10	265630.98	4149916.00
11	265625.08	4149922.33
12	265621.74	4149926.04
13	265621.31	4149926.64
14	265618.29	4149930.00
15	265624.11	4149934.59
16	265640.91	4149913.56
17	265654.25	4149898.65
18	265655.79	4149900.71
19	265658.79	4149898.36
20	265655.04	4149893.61

ESTUDIO DE DETALLE DE REAJUSTE DE ALINEACIONES EN ENTORNO DE PARCELA N°20 EN CTRA. UTRERA-LLERENA, CARMONA (SEVILLA)

DIRECCIÓN: CTRA. UTRERA-LLERENA N°20 y N°26 41410, CARMONA (SEVILLA)

PROMOTOR: HISPALENSE PROPERTY, S.L.

CALLE VILLANUEVA, Nº19 - 1º IZQ MADRID (MADRID)

ARQUITECTOS:  
Antonio M. Vizcute Castillo  
Colegiado nº 5910  
M Carmen Caméán Gutiérrez  
Colegiado nº 5577

FECHA: DICIEMBRE 2024

DIN A1 E 1:300

DIN A3 E 1:600

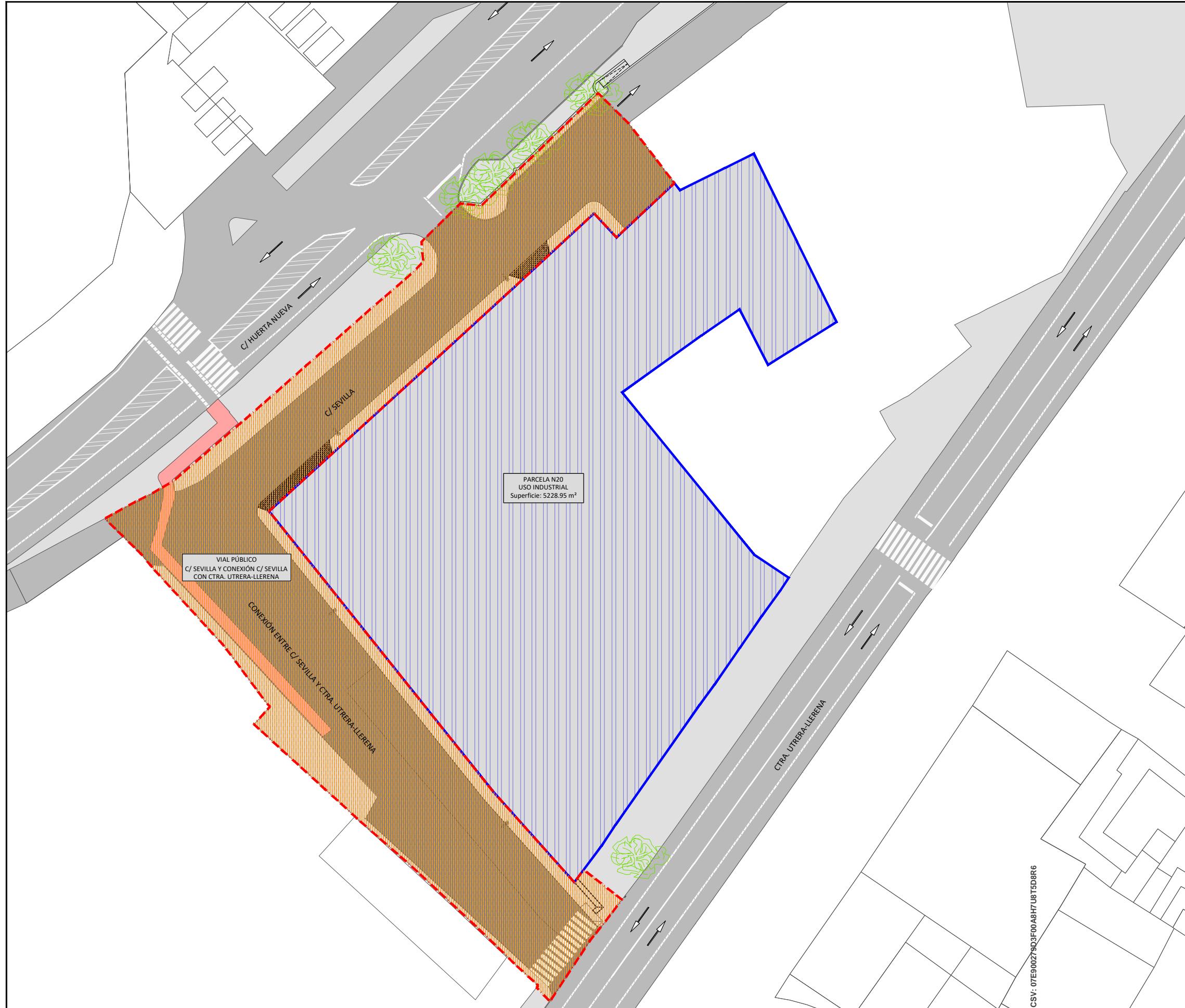
PLANO ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD GEOREFERENCIACIÓN

CÓDIGO I.06

ÍNDICE

C:\00\Zero\ZeroOnce - 02.2 PROYECTOS\P-257 PARC MERC CARMONA\02.1 EST DE DETALLE\03 PL\P-257\_02.1\_ESTRUCTURA PROP GEOREF\06.dwg





PARCELA N20  
USO INDUSTRIAL  
Superficie: 5228.95 m<sup>2</sup>

VIAL PÚBLICO  
C/ SEVILLA Y CONEXIÓN C/ SEVILLA  
CON CTRA. UTRERA-LLERENA

CONEXIÓN ENTRE C/ SEVILLA Y CTRA. UTRERA-LLERENA

CTRA. UTRERA-LLERENA

CSV: 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6

**ESTUDIO DE DETALLE  
DE REAJUSTE DE ALINEACIONES EN  
ENTORNO DE PARCELA N°20 EN  
CTRA. UTRERA-LLERENA, CARMONA (SEVILLA)**

DIRECCIÓN:  
CTRA. UTRERA-LLERENA N°20 y N°26  
41410, CARMONA (SEVILLA)

PROMOTOR:  
HISPALENSE PROPERTY, S.L.

CALLE VILLANIEVA, Nº19 - 1º IZQ  
MADRID (MADRID)

ARQUITECTOS:  
Antonio M. Vizcute Castillo  
Colegiado nº 5910  
Mº Carmen Caméán Gutiérrez  
Colegiado nº 5577



FECHA:  
DICIEMBRE 2024

DIN A1 E 1:300

DIN A3 E 1:600

PLANO CALIFICACIÓN Y USOS

O.01

CÓDIGO

ÍNDICE



La autenticidad de este documento  
se puede comprobar con el código  
07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6  
en <https://sede.carmena.org>

FIRMANTE - FECHA

SARA BELEN TROYA JIMENEZ (AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEÑETA ZERBITZU  
ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07

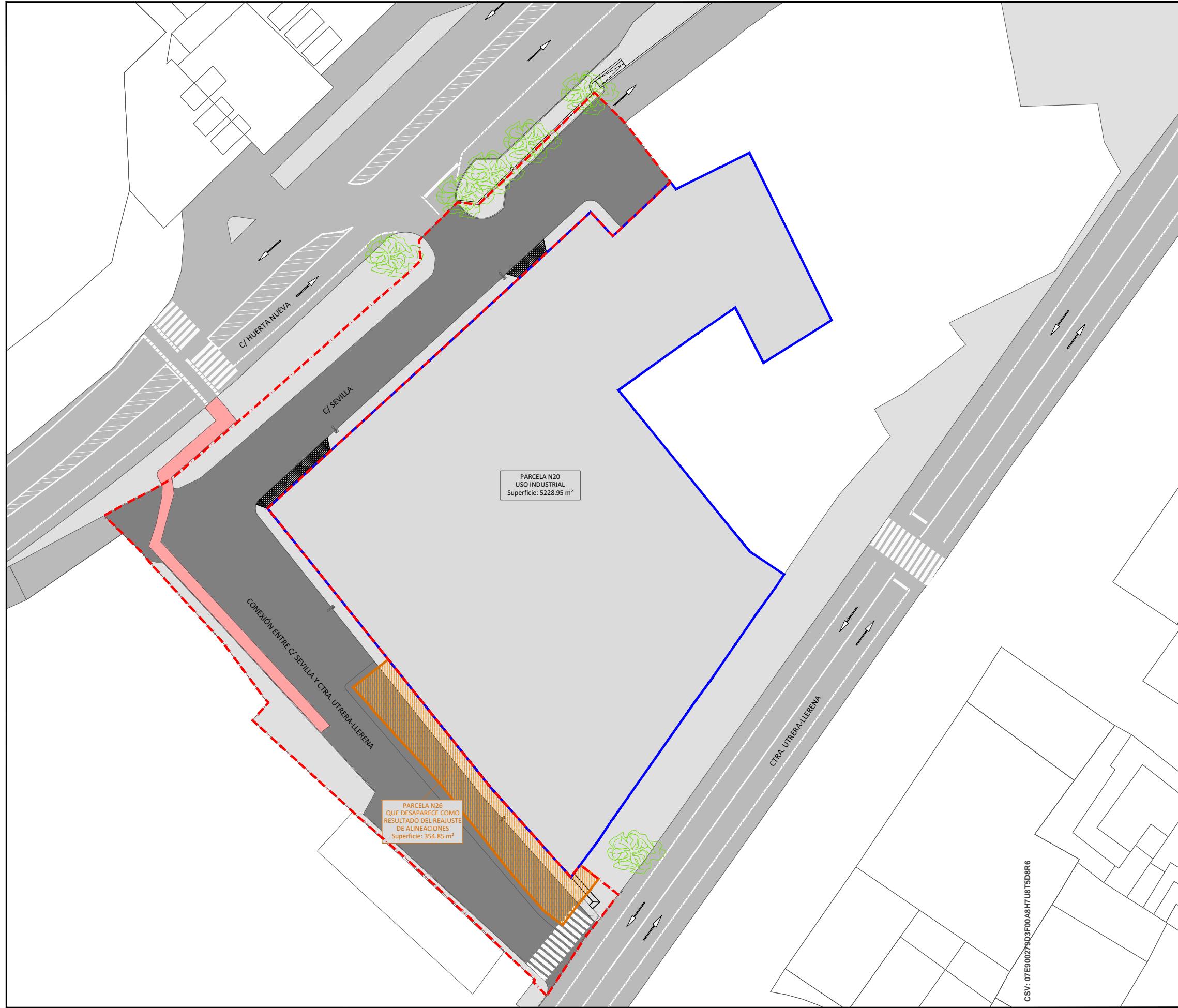
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO  
DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE ::  
2024763100000002

Fecha: 05/09/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO  
GENERAL



D:\OD\Zero\ZeroOnce - 02.2 PROYECTOS\P-257 PARC MERC CARMONA\02.1 EST DE DETALLE\03 PL\P-257\_02.1ED\_03PL\_O.01 CALIF Y USOS.v06.dwg



RESULTADO DEL REAJUSTE DE ALINEACIONES	
ESTADO ACTUAL	ESTADO REFORMADO
Propiedad privada Parcela N26	354.85 m <sup>2</sup>
Propiedad pública	-
	Propiedad privada Parcela N26
	354.85 m <sup>2</sup>
	Propiedad pública

■ PARCELA N20  
USO INDUSTRIAL  
■ ÁREA DE PARCELA N26 QUE  
DESAPARECE TRAS EL  
REAJUSTE DE ALINEACIONES  
- - - ÁMBITO DEL ED

#### ESTUDIO DE DETALLE DE REAJUSTE DE ALINEACIONES EN ENTORNO DE PARCELA N°20 EN CTRA. UTRERA-LLERENA, CARMONA (SEVILLA)

DIRECCIÓN:  
CTRA. UTRERA-LLERENA N°20 y N°26  
41410, CARMONA (SEVILLA)

PROMOTOR:  
HISPALENSE PROPERTY, S.L.

CALLE VILLANUEVA, Nº19 - 1º IZQ  
MADRID (MADRID)

ARQUITECTOS:  
Antonio M. Vizcute Castillo  
Colegiado nº 5910  
Mº Carmen Caméán Gutiérrez  
Colegiado nº 5577



FECHA:  
DICIEMBRE 2024

DIN A1 E 1:300  
DIN A3 E 1:600

PLANO: REAJUSTE DE ALINEACIONES

O.02

CÓDIGO

ÍNDICE

CSV: 07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6



La autenticidad de este documento  
se puede comprobar con el código  
07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6  
en <https://sede.carmena.org>

FIRMANTE - FECHA

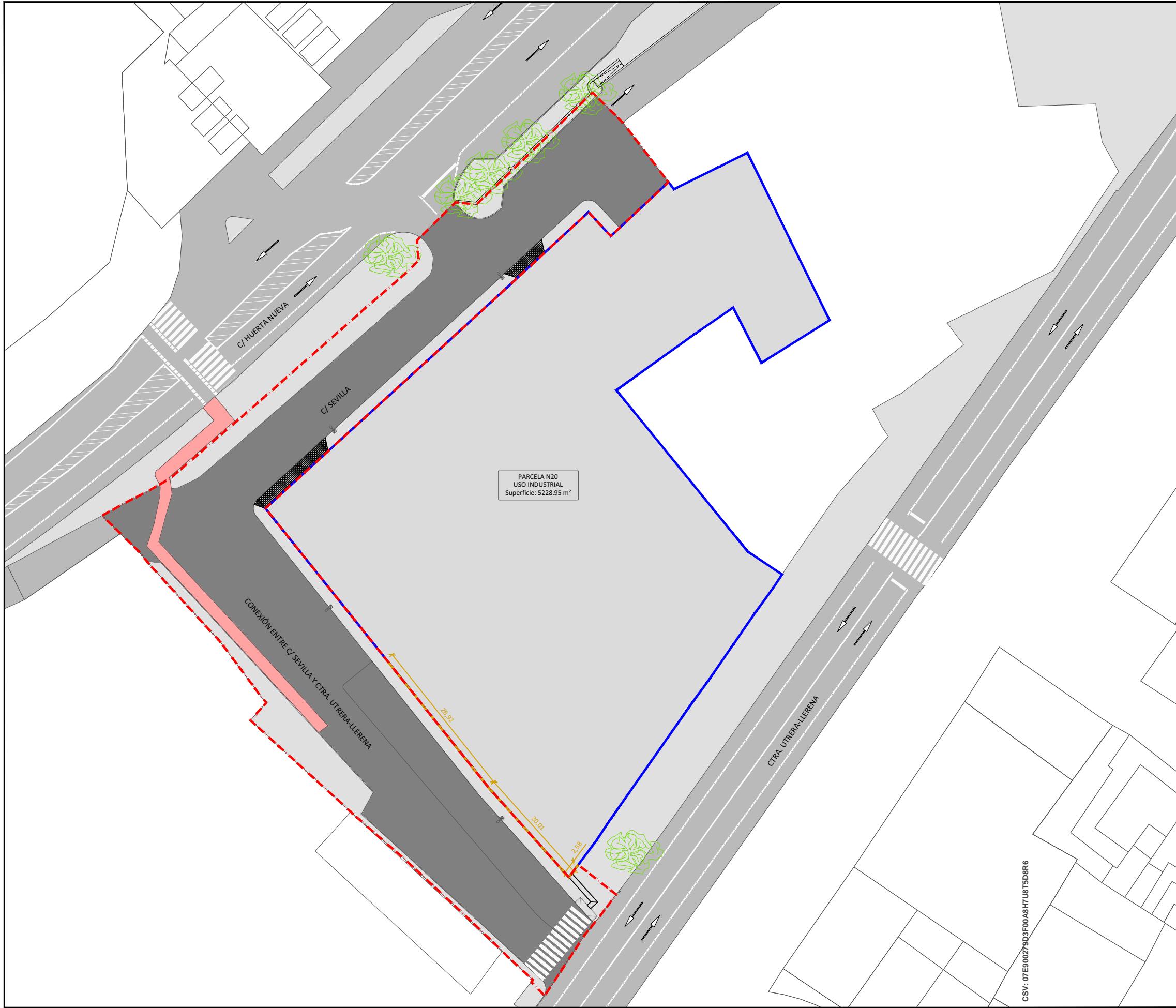
SARA BELEN TROYA JIMENEZ (AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEÑETA ZERBITZU  
ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO  
DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 2024763100000002  
Fecha: 05/09/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO GENERAL



C:\OD\ZeroOnce\02.2 PROYECTOS\P-257 PARC MERC CARMONA\02.1 EST DE DETALLE\03 PL\p-257\_02.1ED\_03PL\_0.02 REAJUSTE ALINEACIONES.v06.dwg



■ PARCELA N20  
USO INDUSTRIAL  
LINDEROS ANTERIORMENTE  
MEDIANERA CON LA  
CONSIDERACIÓN DE FACHADA  
— ÁMBITO DEL ED

**ESTUDIO DE DETALLE  
DE REAJUSTE DE ALINEACIONES EN  
ENTORNO DE PARCELA N°20 EN  
CTRA. UTRERA-LLERENA, CARMONA (SEVILLA)**

DIRECCIÓN:  
CTRA. UTRERA-LLERENA N°20 y N°26  
41410, CARMONA (SEVILLA)

PROMOTOR:  
HISPALENSE PROPERTY, S.L.  
CALLE VILLANIEVA, Nº19 - 1º IZQ  
MADRID (MADRID)

ARQUITECTOS:  
Antonio M. Vizcute Castillo  
Colegiado nº 5910  
M. Carmen Caméán Gutiérrez  
Colegiado nº 5577  
  
info@zeroonce.com  
www.zeroonce.com

FECHA:  
DICIEMBRE 2024  
DIN A1 E 1:300  
DIN A3 E 1:600

PLANO ALINEACIONES RESULTANTES

CÓDIGO O.03

ÍNDICE



DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE  
La autenticidad de este documento  
se puede comprobar con el código  
07E900279D3F00A8H7U8T5D8R6  
en <https://sede.carmena.org>

**FIRMANTE - FECHA**

SARA BELEN TROYA JIMENEZ (AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 03/06/2025  
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEÑETA ZERBITZU  
ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 03/06/2025 15:17:07

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN ORDINARIA DE PLENO  
DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE ::  
2024763100000002

Fecha: 05/09/2024  
Hora: 00:00  
Und. reg: REGISTRO  
GENERAL



C:\OD\Zero\ZeroOnce - 02.2 PROYECTOS\P-257 PARC MERC CARMONA\02.1 EST DE DETALLE\03 PL\P-257\_02.1ED\_03PL\_O\_03 ALINEACIONES RESULTANTES v06.dwg