

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**  
**“URBANIZACIÓN LAS MONJAS” CARMONA**  
**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**MARZO 2.015**

**FPLCEIC**  
**FERNANDO PERAITA LECHOSA**  
**INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS COLEGIADO N° 5.707**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 12 de mayo de 2.015



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015  
10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657

Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



## ÍNDICE

### A. ANTECEDENTES Y MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PERI

### B. MEMORIA INFORMATIVA

### C. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

### D. NORMAS URBANÍSTICAS

### E. PLANIMETRÍA DEL PERI

### F. ANEXOS

- ANEXO nº 1. Modificación núm. 6 del PGOU-Adaptación Parcial, relativa a la urbanización "Las Monjas" del municipio de Carmona (Sevilla).
- ANEXO nº 2. Ficha del PGOU. Aprobación Provisional.
- ANEXO nº 3. "Estudio de Caracterización Hidráulica de la Cuenca del arroyo Santiche y del arroyo innominado, en el entorno del ámbito de la Urbanización "Las Monjas", en el T.M. de Carmona (Sevilla)".
- ANEXO nº 4. Ficha 985-1 del Mapa estratégico de ruidos de la A-4.
- ANEXO nº 5. Informes sectoriales



- Informe sectorial emitido por Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, con fecha 15-05-2014.

- Informe sectorial emitido por la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento, con fecha 31-03-2014. Respuesta del Ayuntamiento al citado informe.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 12 de mayo de 2.015



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



## ÍNDICE

Pág.

### **A.-ANTECEDENTES Y MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PERI..... 8**

1. Justificación
2. Aspectos del PERI que se modifican.
3. Contenido de este documento.

### **B.-MEMORIA INFORMATIVA.....12**

1. Datos del encargo.....12
  - 1.1. Autor/es del encargo
  - 1.2. Autor/es del instrumento de planeamiento
  - 1.3. Objeto del encargo
2. Información urbanística.....14
  - 2.1. Características del territorio.
  - 2.2. Estado de desarrollo urbano actual. Edificaciones existentes, usos e infraestructuras
  - 2.3. Antecedentes
  - 2.4. Normativa vigente
  - 2.5. Deberes en suelo urbano no consolidado
  - 2.6. Situación, clasificación y calificación de los terrenos

### **C.-MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.....22**

1. Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada potestativa...22
  1. Justificación de la procedencia de su formulación oportuna según el planeamiento de rango superior que desarrolle

4

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 12 de mayo de 2.015



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



2.	Impacto social y económico	
3.	Descripción de la Ordenación	
4.	Parcelación de la zona	
5.	Aprovechamientos y usos	
6.	Dotación de espacios libres y de dominio público	
7.	Fundamento de la viabilidad técnica y económica	
8.	Redes de servicio	
	1.8.1. Red viaria	
	1.8.2. Abastecimiento de agua potable	
	1.8.3. Red de riego	
	1.8.4. Saneamiento de aguas	
	1.8.5. Energía eléctrica	
	1.8.6. Alumbrado público	
	1.8.7. Telefonía	
2.	Aspectos legales y de gestión.....	37
	1. Adecuación de la Ordenación a la normativa vigente	
	2. Unidades de ejecución.	
	3. Sistema de actuación.	
	4. Planes de iniciativa particular	
	2.4.1. Justificación de la necesidad de urbanización	
	2.4.2. Compromisos contraídos entre el Ayuntamiento y la Comunidad de Propietarios	
	5. Afecciones Sectoriales	
	6. Participación Pública y Tramitación seguida por el PERI	
3.	Canalización del arroyo Santiche y el arroyo Innominado.....	53
	1. Antecedentes	
	2. Datos de partida	
	3. Características generales de la canalización	
4.	Plan de etapas y plazos de ejecución.....	54
5.	Estudio económico-financiero.....	56



**D. NORMAS URBANÍSTICAS..... 58****1. Generalidades****2. Régimen urbanístico del suelo****2.1. Calificación. Desarrollo urbanístico. Instrumentos complementarios de ordenación****2.2. Normas de urbanización y particulares de cada zona****2.2.A. Condiciones mínimas de urbanización****2.2.B. Ordenanzas edificación uso residencial****2.2.C. Condiciones particulares de las dotaciones públicas locales****2.2.C.1.- Zona de Equipamiento socio-cultural****2.2.C.2.- Zona de Espacios libres****E.-PLANIMETRÍA DEL PERI****I.0.1. INFORMACIÓN: Ubicación y Situación General****I.0.2. INFORMACIÓN: Estructura Orgánica del Territorio****I.0.3. INFORMACIÓN: Calificación, Usos y Edificaciones existentes. Red Viaria y Parcelación****I.0.4. INFORMACIÓN: Red de Abastecimiento de Agua****I.0.5. INFORMACIÓN: Red de Distribución de Energía****I.0.6. INFORMACIÓN: Parcelario de 1.976****O.0.1. ORDENACIÓN: Ordenación, Calificación, Usos Pormenorizados****O.0.2. ORDENACIÓN: Alineaciones****O.0.3. ORDENACIÓN: Red Viaria. Identificación y replanteo****O.0.4. ORDENACIÓN: Red Viaria. Sección Tipo 1****O.0.5. ORDENACIÓN: Red Viaria. Sección Tipo 2****O.0.6. ORDENACIÓN: Red de Abastecimiento de Agua****O.0.7. ORDENACIÓN: Red de Riego****O.0.8. ORDENACIÓN: Red de Saneamiento Residuales****O.0.9. ORDENACIÓN: Red de Saneamiento Pluviales****O.0.10. ORDENACIÓN: Red de Distribución de Energía Eléctrica - Media Tensión****O.0.11. ORDENACIÓN: Red de Distribución de Energía Eléctrica**

**- Baja Tensión**

**O.0.12. ORDENACIÓN: Red de Alumbrado**

**O.0.13. ORDENACIÓN: Red de Telefonía**

**O.0.14. ORDENACIÓN: Estudio de Inundabilidad**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 12 de mayo de 2.015



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015  
10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



## A.- ANTECEDENTES Y MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PERI

### 1.- Justificación

El PERI de la Urbanización Las Monjas fue aprobado inicialmente el día 29 de Junio de 2.007, y provisionalmente, el día 19 de febrero de 2.010

En el proceso de exposición pública se plantearon alegaciones sobre diversos aspectos de la ordenación y usos pormenorizados que dieron lugar a sucesivas modificaciones.

Después de la aprobación Provisional, del PERI se emitió informe desfavorable por el Servicio de Urbanismo de la Delegación de Obras Públicas, en febrero de 2011, que impidió su aprobación definitiva, quedando ésta pospuesta a la necesaria Modificación del Planeamiento General. Para ello se redactó la Modificación núm. 6 del PGOU-Adaptación parcial relativa a la urbanización "Las Monjas" del municipio de Carmona (Sevilla), que fue aprobada definitivamente, por parte de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión de 26 de junio de 2014 (BOJA 190, de 29 de septiembre de 2014).

Este documento se redacta de acuerdo a las directrices contenidas en esa Modificación nº 6 y se presenta para su aprobación definitiva.

En el apartado siguiente se relacionan las Modificaciones introducidas en el Documento de Aprobación Definitiva; Estas modificaciones no constituyen, en ningún caso ni en su conjunto, cambios sustanciales en la ordenación pormenorizada que contenía el PERI de 2010, ni afectan a las competencias sectoriales que ya se pusieron de manifiesto en las tramitaciones del PERI y, después, de la Modificación Nº 6. Por tanto, una vez que este cuenta con informes favorables municipales, en materia urbanística y jurídica, podrá culminar su tramitación con su Aprobación Definitiva por el Pleno Municipal.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015  
10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



**2.-Aspectos del PERI que se modifican en este documento**

1. Se ajusta el ámbito del PERI a la delimitación del Suelo Urbano No Consolidado establecido por la Modificación Nº 6 de las NN.SS Adaptadas, cuyo ámbito queda en 568.767 m2., teniendo en cuenta los ámbitos puntuales de borde que se han incorporado:

- Los suelos situados en la calle de acceso a la urbanización junto al frente de la autovía A-4, con una superficie total de 4.461 m2. Se trata de terrenos que ya estaban incluidos en el Plan Especial de Dotación de Infraestructuras de la Urbanización Las Monjas de 1976.
- La parcela catastral número 31 del polígono 79 con una superficie de 8.836 m2, parcela que es contigua con una calle de la urbanización y que cuenta con una vivienda.
- 5.103 m2 de la parcela catastral número 92 del polígono 79 del catastro de rústica, contiguos con una de las calles de la urbanización.

y la desclasificación del ámbito de Dominio Público Hidráulico y sus Zonas de Servidumbres, requeridas por las dos administraciones con competencia en materia de Aguas.

2. Se concreta la localización de los usos residenciales, que con una edificabilidad máxima de 50.620 m2t, no superan los 50.640 m2t. previstos por la Modificación Nº 6.

3. Se localizan también las dotaciones públicas locales establecidas por la Modificación Nº 6 de las NN.SS Adaptadas, conforme al artículo 17 de la LOUA, con la excepción parcial prevista en su apartado 2, de modo que las dotaciones localizadas, con un total de 15.538,44 m2, cumplen la ratio mínima de 30 m2s./100 m2t. residencial. La superficie total de estas dotaciones es superior a las previstas en el PERI de 2010, que tenía un total de 10.961,26 m2, localizándose este incremento en la nueva parcela de espacio libre situada en la manzana de fachada a la A4.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657

Fecha: 12/06/2015

Hora: 11:36



4. Se introducen realineaciones puntuales, a modo de chaflanes, en los cruces viarios que lo necesitan para facilitar la maniobra de los vehículos.
5. En la entrada principal a la Urbanización, se realinea puntualmente el primer frente de fachada, en previsión de la ejecución de la mejora de este nudo que ha definido el Anteproyecto de mejora de la A4, tal como solicitó la Demarcación de Carreteras del Estado en su informe a la Modificación N° 6.
6. Se abre un nuevo vial paralelo al margen oriental del Arroyo Innominado que, además de mejorar las conexiones viarias de esta zona eliminando un fondo de saco, permitirá eliminar un punto de bombeo las redes de fecales y crear una servidumbre de aguas pluviales a través de una de las parcelas. Este vial estaba previsto también en la ordenación pormenorizada del PGOU en su Documento de Aprobación Provisional de octubre 2012.
7. Se reajustan las líneas límite de edificación a 50 m. de la calzada más próxima (línea blanca) en el frente de la A4 y a 25 m. en el frente de su nudo de acceso previsto en el referido Anteproyecto.
8. Atendiendo también el informe emitido por la Demarcación de Carreteras a la Modificación N° 6, se reduce la altura edificable a una planta en la zona con mayor impacto de ruido de la Carretera, admitiéndose la segunda planta en las zonas con menor afección. Además, para reducir, en general, el impacto acústico, se requiere al Proyecto de Urbanización que valore esta afección y adopte las medidas correctoras precisas.
9. Se introduce entre las obras de urbanización las medidas correctoras de la inundación que informó favorablemente la administración competente en materia de Aguas, consistentes en la canalización de ambos Arroyos,



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

## FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015  
 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
 Fecha: 12/06/2015  
 Hora: 11:36



atendiendo con ello la condición particular del informe favorable condicionado que emitió la CHG a la Modificación N° 6.

10. En materia de esquemas de Infraestructuras, las modificaciones introducidas responden a las últimas gestiones realizadas con los responsables técnicos del Consorcio del Huesna, que motivan las siguientes modificaciones en las redes las instalaciones de saneamiento y depuración, que serán concretadas por el Proyecto de Urbanización, en coherencia con estas previsiones del PERI:

- Se prevé eliminar la EDAR y sustituirla por una EBAR, situada en el punto más bajo de la urbanización, en el extremo NO, y un emisario hasta la EDAR situada en Matallana, por ser una opción más viable por razones técnicas y económicas. Por ello se modifica el uso pormenorizado de la parcela que estaba destinada para ubicar la depuradora, pasando a ser zona verde.
- En coherencia con lo anterior, también con objeto de simplificar la gestión de la red de saneamiento, se evitan los trazados exteriores que contemplaba el documento provisional, logrando que la red completa discurra por sus viales internos, mediante la disposición de tres puntos de bombeo de fecales, situados en los extremos occidentales del viario que son los puntos de cota más baja.

**En Sevilla,** Marzo de 2.015

Fdo: Fernando Peraita Lechosa  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos N° 5.707



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

## FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015  
10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



**B.-MEMORIA INFORMATIVA****1. Datos de encargo****1.1. Autor/es del encargo**

El firmante del encargo de redacción del PERI es la Comunidad de Propietarios de la Urbanización "Las Monjas", a través de su Presidente D. Manuel Delgado Gómez, con DNI 27.683.128-Y y dirección, a efectos de notificaciones en la ciudad de Sevilla, Avda. Eduardo Dato, 38, 1º B, CP 41.005.

**1.2. Autor/es del instrumento de planeamiento**

El autor del documento es D. Fernando Peraita Lechosa, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos colegiado Nº 5.707 con DNI: 50.407.203-N y dirección, a efectos de notificaciones en la ciudad de Sevilla, calle Progreso nº 20- 2ºB de Sevilla, 41013. Teléfono/661.827.133 e-mail: fplceic@yahoo.es.

**1.3. Objeto del encargo**

El objetivo de este documento es la descripción de la ordenación detallada en el PERI siguiendo las normativas vigentes:

**LOUA:**

*"Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas." (art. 14.1.c)*

Por tanto el presente documento es el hito inicial de un proceso de regularización urbanística destinado, como ya se ha mencionado, a dotar a la Urbanización "Las Monjas" de los niveles de infraestructuras y dotaciones necesarios para satisfacer sus necesidades sociales, adaptándola a las

**FIRMANTE - FECHA**

condiciones mínimas de urbanización actualmente vigentes de acuerdo con la Normas para las Urbanizaciones y Parcelaciones y Condiciones Mínimas de Urbanización (NUPCMU en adelante). Igualmente habrá que tener en cuenta que para el desarrollo de la actividad de ejecución (art. 96 de la Ley de Ordenación Urbana de Andalucía (LOUA en adelante) se requiera la aprobación del instrumento de planeamiento idóneo para establecer la ordenación pormenorizada, siendo en este caso el Plan Especial de Reforma Interior (PERI en adelante). Es por ello que se pretende:

- ✚ Dotar a la urbanización de abastecimiento de agua potable. En la actualidad dicho abastecimiento está suministrado por pozos. La instalación y calidad del agua son deficientes, existiendo zonas que no alcanzan la presión necesaria para garantizar el suministro.
- ✚ Dotar a la urbanización de una red de saneamiento y depuración de aguas residuales. En la actualidad las parcelas utilizan pozos negros individuales, no disponiendo de sistema de depuración de aguas residuales.
- ✚ Dotar a la urbanización de una red viaria de calidad. En la actualidad las calles principales (ancho de 8 metros aprox.) están ejecutadas con aglomerado asfáltico que por el uso y mala conservación presentan un deficiente estado. Las restantes (ancho variable entre 5 y 7 metros) están ejecutadas con albero compactado y también presentan graves irregularidades. Las cunetas, cuando existen, son de tierra y tienen un ancho variable de 1 metro.
- ✚ Dotar a la urbanización de una red eléctrica y de alumbrado público de calidad. En la actualidad la red eléctrica consiste en 4 transformadores aéreos que suministran electricidad en baja tensión a las parcelas. El alumbrado público es deficiente o inexistente en algunas calles.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 12 de mayo de 2.015



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

## FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657

Fecha: 12/06/2015

Hora: 11:36



- ✚ Dotar a la urbanización de una red de telecomunicaciones de la que actualmente carece.

## 2. Información urbanística

### 2.1. Características del territorio

#### Topográficas

La urbanización tiene una superficie de **568.767 m<sup>2</sup>**, presenta un relieve con ligeras pendientes, estando su punto más bajo al norte de la urbanización con una cota de +93,00 metros sobre el nivel del mar, y el punto más alto al sureste donde se alcanzan los +111,00 metros sobre el nivel del mar.

La urbanización es atravesada por dos arroyos, el Santiche que la cruza al norte, y otro, Innominado, que la atraviesa al sur en dirección este-oeste. La Topografía se indica en la documentación gráfica adjunta (*ver Plano I.02*).

#### Geológicas

El terreno está constituido por una capa de tierra vegetal con un grosor aproximado de 30 centímetros.

El segundo nivel que puede llegar a los 3 metros está constituido por limos arcillosos y arenosos de color beige a marrón rojizo.

#### Climatológicas

Climatológicamente, Carmona pertenece a la zona climática mediterránea del suroeste, está abierto a las masas de aire húmedo del Atlántico, sin ningún impedimento orográfico.

Este clima tiene temperaturas suaves, sobre todo en invierno, aunque en verano puede llegar a ser caluroso, por acción del anticiclón de las Azores.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



La irregularidad pluviométrica es notable. El verano es muy seco. Los meses más lluviosos son los de las estaciones medias, cuando las masas de aire que llegan a la región son más húmedas, y por lo tanto las precipitaciones son más abundantes. No son raras las inundaciones en otoño. La precipitación media anual es de 800mm.

## 2.2. Estado de desarrollo urbano actual. Edificaciones existentes, usos e infraestructuras

### Edificaciones y usos

Las edificaciones existentes en la actualidad consisten, en su mayoría, en vivienda unifamiliar aislada en parcela de una o dos plantas. El uso es de primera o segunda residencia y su estado de conservación es, en general, bueno. Existen también parcelas que mantienen el carácter agrícola y las edificaciones son de carácter auxiliar.

El grado de consolidación de la edificación supera las 2/3 partes (más de 81 %).

### Infraestructuras

- ✚ La distribución de agua se realiza está suministrado por pozos individuales y por un depósito comunitario, que se abastece de diferentes captaciones, y que mediante una red de polietileno suministra el agua a las parcelas. Tanto la red como el depósito son propiedad de la Urbanización. La instalación y calidad del agua son deficientes, existiendo zonas que no alcanzan la presión necesaria. (ver Plano I.04).
- ✚ La red de saneamiento y depuración consiste en pozos negros individuales, no disponiendo de sistema de depuración de aguas residuales.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015  
10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



- ✚ En La red viaria hay dos tipos de viales: las calles principales (ancho de 8 metros aprox.) ejecutadas con aglomerado asfáltico que por el uso y mala conservación presentan un deficiente estado. Las restantes (ancho variable entre 5 y 7 metros) están ejecutadas con albero compactado y también presentan graves irregularidades. Las cunetas, cuando existen, son de tierra y tienen un ancho variable de 1 metro.
- ✚ La red eléctrica consiste en 4 transformadores aéreos que suministran electricidad en baja tensión a las parcelas. El alumbrado público es deficiente o inexistente en algunas calles. (ver Plano I.05)
- ✚ No existe red de telecomunicaciones.

### 2.3. Antecedentes

La Urbanización "Las Monjas" surge como consecuencia de un Plan Especial de Ordenación sobre la denominada Finca "Casillas Las Monjas", aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 6 de junio de 1977y se clasificó como Suelo Urbano en las NN.SS. de 1.983 y en la Modificación Puntual de las NNSS: de 1.998 se clasificó nuevamente como Suelo Urbano tipo A.

Con fecha 7 de abril de 1999, fue suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Carmona y la Comunidad de Propietarios de la Urbanización "Las Monjas", entre otras comunidades de distintas urbanizaciones, un Convenio marco relativo al desarrollo urbanístico de la citada urbanización, el cual habría de ser concretado en futuros convenios que se adaptaran a las circunstancias propias de cada una de las urbanizaciones firmantes. En el citado Convenio tanto el Excmo. Ayuntamiento de Carmona como la propia Urbanización "Las Monjas" estipularon que el Sistema de Actuación por el que se daría mejor cumplimiento a los fines y objetivos del planeamiento urbanístico sería el de Cooperación y, por ello, ambas partes aceptaron que éste fuera el Sistema de Actuación por el que se procediera al desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución que se delimitara.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



Sin embargo, debido a circunstancias de índole diversa, el proceso de desarrollo urbanístico de la Urbanización "Las Monjas" ha sufrido distintas avatares que han dificultado su normal devenir, y en el marco del sistema de cooperación se llevaron a cabo respecto a dicho proceso de desarrollo sólo dos actuaciones consistentes en la Aprobación Inicial de la Delimitación de la Unidad de Ejecución (mediante Decreto de Alcaldía nº 151/1998, de 11 de marzo de 1998), y en la Aprobación Inicial del Proyecto de Urbanización (mediante acuerdo de la Comisión de Gobierno de este Excmo. Ayuntamiento, celebrada con fecha 5 de enero de 2001, al punto 12º del Orden del día).

Considerando que el documento de Delimitación de la Unidad de Ejecución, aprobado inicialmente mediante Decreto de alcaldía nº 151/1998, de 11 de marzo de 1998, no es un instrumento de planeamiento sino un acto administrativo por lo que no puede contener la ordenación detallada del ámbito de actuación. En este caso, el instrumento de planeamiento con base en el cual nacieron las urbanizaciones y parcelaciones, no se llegó a ejecutar de modo integro en la mayoría de los casos, por lo que respecto de las urbanizaciones que se localizan en el denominado Suelo Urbano tipo "A", se adopta como criterio prioritario para su desarrollo urbanístico la ejecución del instrumento de planeamiento de que se trate. No obstante lo anterior, cuando la adaptación del planeamiento a las condiciones mínimas de urbanización que se fijan lo exijan, se opta no por aprobar un reformado de los antiguos instrumentos, sino por la sustitución de estos por Planes Especiales de Reforma Interior, entendiéndose que este último es el instrumento de planeamiento que mejor se adapta a los fines que se persiguen: la consolidación de las urbanizaciones como un Suelo Urbano de uso global residencial. Es por ello que se hace necesaria la redacción del presente PERI que contiene, además de la citada ordenación detallada, la delimitación de la Unidad de Ejecución y contempla, de acuerdo con lo dispuesto en el primer inciso del art. 107.2 de la LOUA como Sistema de Actuación el de Compensación, tal y como se contempla en el Convenio firmado el 18 de Octubre de 2.006

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 12 de mayo de 2.015



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

## FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015  
10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657

Fecha: 12/06/2015

Hora: 11:36



entre el Excmo. Ayto. de Carmona y la Comunidad de Propietarios de la Urbanización Las Monjas, en cuyo Punto 4º se aprueba la adopción del sistema de Compensación como el más indicado para llevar a cabo la regularización urbanística de la Urbanización Las Monjas, en sustitución del sistema de Cooperación.

#### 2.4. Normativa vigente

El marco legal sobre el que se redacta el presente documento de Plan Especial de Reforma Interior está constituido por las siguientes normas en su redacción vigente:

##### Normativa nacional y autonómica:

##### Urbanística

- ✚ TRLS de 2/2.008, de 20 de Junio de 2.008.
- ✚ Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- ✚ Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, que modifica la Ley 7/2002.
- ✚ Ley 1/2006, que modifica las Leyes 13/2005 y 7/2002.
- ✚ Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- ✚ Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
- ✚ Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, sobre Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

##### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



actos de naturaleza urbanística.

### Sectorial

- ✚ Ley 25/1988, de 29 de julio, de carreteras y caminos.
- ✚ Real Decreto 1.812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- ✚ Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- ✚ Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- ✚ Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces, en caso de que la Urbanización "Las Monjas" sea delimitada, tras el pertinente procedimiento, como zona inundable.

### Normativa municipal

- ✚ Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento del municipio de Carmona, aprobadas definitivamente en el año 1983.
- ✚ Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales relativas al régimen aplicable a las urbanizaciones y parcelaciones del término municipal y condiciones mínimas de urbanización, aprobadas definitivamente el 1 de julio de 1998.
- ✚ Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Carmona (NN.SS.) a la LOUA, aprobado por el Pleno de la Corporación el 4 de marzo de 2009 y publicado en el BOP nº 129 de fecha 6 de junio de 2009.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



- ✚ Modificación núm. 6 del PGOU-Adaptación parcial relativa a la urbanización "Las Monjas" del municipio de Carmona (Sevilla), aprobada definitivamente el 26 de junio de 2014 (publicado en el BOJA nº 190, del 29 de septiembre de 2.014)

## 2.5. Deberes en suelo urbano no consolidado

De acuerdo con lo dispuesto en la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Carmona (NN.SS.) a la LOUA, aprobado por el Pleno de la Corporación el 4 de marzo de 2009 y publicado en el BOP nº 129 de fecha 6 de junio de 2009, y a la Modificación núm. 6 del PGOU-Adaptación parcial relativa a la urbanización "Las Monjas" del municipio de Carmona (Sevilla), publicado en el BOJA nº 190, del 29 de septiembre de 2.014, el suelo ocupado por la Urbanización "Las Monjas" queda clasificado como suelo urbano no consolidado (art. 45.2.B) de la LOUA. Nos encontramos, por tanto, ante una actuación sistemática en suelo urbano por lo que será de aplicación, en cuanto al contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo y el régimen del suelo urbano no consolidado, lo dispuesto en los artículos 48, 49, 50, 51, 54 y 55 de la LOUA, a los cuales nos remitimos y damos por reproducido en todo aquello que sea de aplicación con carácter general y al suelo urbano no consolidado con carácter especial.

## 2.6. Situación, clasificación y calificación de los terrenos

### Situación

La urbanización se encuentra situada en el Km 516,600 de la Autovía de Andalucía, a 9 Km. de Carmona. La urbanización tiene una superficie de 568.767 m<sup>2</sup>, La relación de propietarios se describe en el punto 6. El tamaño medio de las parcelas es de 2.500 m<sup>2</sup>, aunque existen subdivisiones por debajo de dicha superficie.

Posee un Grado de Consolidación superior al 81%.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



La urbanización tiene los siguientes linderos:

- ✚ Al Norte Autovía de Andalucía Madrid-Cádiz. Antigua N-IV (actual A-4)
- ✚ Al Este Vereda de Carnes y Olivares de Dº José Ruiz
- ✚ Al Oeste Olivares de Dº José González Capitas
- ✚ Al Sur Finca Palma – Gallarda

La situación con respecto al entorno municipal se indica en la documentación gráfica adjunta (ver Plano I.01).

### Clasificación

En la modificación nº 6 citada se clasifica Las Monjas como Suelo Urbano no consolidado.

### Calificación

El uso global predominante es el residencial en tipología unifamiliar de vivienda aislada, si bien son usos compatibles los siguientes:

- ✚ Equipamientos de carácter público o privado.
  - Culturales y educativos.
  - Sanitario y asistencial.
  - Deportivos.
- ✚ Uso comercial al por menor: centros comerciales básicos, excluyendo en todo caso las grandes y medianas superficies comerciales.
- ✚ Hostelería y restauración sin hospedaje.

En Sevilla, Marzo de 2.015

Fdo: Fernando Peraita Lechosa  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Nº 5.707



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



## C.-MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

### 1.- Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada potestativa

#### 1.1. Justificación de la procedencia de su formulación o conveniencia y oportunidad según el planeamiento de rango superior que desarrolle.

Se redacta el presente documento de Plan Especial de Reforma Interior (PERI) con el objeto de dotar a la Urbanización "Las Monjas", del término municipal de Carmona, clasificada como Suelo Urbano no consolidado, de una ordenación detallada de su territorio de modo que ésta pueda considerarse planeamiento directamente ejecutivo.

En las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Carmona (NSMP), aprobadas definitivamente en 1983, al tratar las urbanizaciones y parcelaciones del término municipal, realiza una agrupación de las mismas, resultando de ello las que denomina urbanizaciones clasificadas como suelo urbano tipos "A" y "B". La distinción entre las urbanizaciones tipo "A" y "B" carece de trascendencia a efectos de la clasificación de suelo ya que ambas son igualmente suelo urbano, y la razón de ser de la misma viene dada en atención a que el suelo en que las mismas se localiza venga ordenado o no por algún instrumento de ordenación detallada del territorio.

Las NSMP no descienden respecto de ninguna de las urbanizaciones clasificadas como suelo urbano a establecer una ordenación detallada del territorio de modo que aquellas puedan considerarse planeamiento directamente ejecutivo, sino que asumen el instrumento de planeamiento preexistente, en los casos en los que existe, respetando su vigencia y exigiendo la revisión del mismo para adaptarlo a las condiciones mínimas de urbanización que las propias NSMP establecían.

En el caso de la Urbanización "Las Monjas" y de acuerdo con la "Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015  
10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



Normas para las Urbanizaciones y Parcelaciones y Condiciones Mínimas de Urbanización" (NUPCMU), aprobadas definitivamente con fecha 1 de julio de 1998 (BOP de Sevilla de 12 de septiembre de 1998), cuyo origen se sitúa en un Plan Especial de Ordenación aprobado definitivamente con fecha 6 de junio de 1977, se hace necesario lograr su adaptación a las condiciones mínimas de urbanización, así como dotarla de un instrumento de ordenación detallada para su posterior ejecución. Es por ello que desde las NUPCMU se fomenta la sustitución de los primitivos instrumentos de planeamiento por Planes Especiales de Reforma Interior en el entendimiento de que es éste instrumento de planeamiento el que mejor se adapta a los fines que se persiguen, esto es, la consolidación de las urbanizaciones como suelo urbano de uso global residencial y su adaptación a las condiciones mínimas de urbanización.

Por otra parte, se exigía igualmente tanto la aprobación de un Proyecto de Reparcelación en el que se dé cumplimiento a los deberes de equidistribución y cesión, como la aprobación de un Proyecto de Urbanización adaptado a las vigentes condiciones mínimas de urbanización.

En el momento actual el Planeamiento General vigente para la urbanización Las Monjas es la Modificación núm. 6 del PGOU-Adaptación parcial relativa a la urbanización "Las Monjas" del municipio de Carmona (Sevilla), aprobada definitivamente el 26 de junio de 2014 (publicado en el BOJA nº 190, del 29 de septiembre de 2.014), cuya ordenación estructural y pormenorizada preceptiva sirve de base para la ordenación pormenorizada contenida en este documento; se adjunta Ficha Urbanística de la Modificación nº 6 de las NNSS.

## 1.2. Impacto social y económico

Entre las determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior, de acuerdo con el Art. 83 del Reglamento de Planeamiento, se encuentra aquella según la cual deberán contener un estudio completo de consecuencias sociales y económicas de su ejecución, justificando la



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



existencia de medios necesarios para llevarla a efecto y la adopción de medios necesarios que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada. Los objetivos marcados por este artículo vienen garantizados por el interés mostrado por los propietarios y la firme determinación de la Administración actuante para que se legalice la urbanización "Las Monjas".

En el estudio económico se relacionan y describen los distintos conceptos que influirán en los costos hasta la culminación del proceso; y en el plan de etapas se describe la pauta fijada por la Administración, más la tramitación que ello implica.

De lo anterior se deduce que la intervención proyectada cuenta con medios económicos necesarios para su ejecución, dado el compromiso de su aportación por los propietarios. Se ha de tener presente que gran parte de la edificación existente en la urbanización se utiliza como vivienda de primera residencia, lo que determina que la precariedad de las instalaciones existentes condicione en gran medida la actitud positiva de los propietarios sobre el proceso que se inicia.

### 1.3. Descripción de la Ordenación

Para la regularización de la ordenación, y dado el grado de consolidación de la misma, son necesarias una serie de intervenciones que adapten lo existente a las Normas Subsidiarias y a la Normativa Técnica General de aplicación.

- ✚ Apertura de nuevas calles para evitar el fondo de saco y permitir el giro de vehículos, así como para facilitar la evacuación de aguas residuales. Las nuevas vías tendrán las dimensiones y la sección transversal que se indica en los planos correspondientes.
- ✚ Creación de espacios libres y equipamientos sociales.
- ✚ Canalización de los arroyos para evitar inundaciones.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	DOCUMENTO: 20150085657
	JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36	Fecha: 12/06/2015 Hora: 11:36



✚ Mejora y creación de las redes de servicio necesarias (se describen en el punto 1.6 del presente documento):

- Red viaria (creación de glorietas en fondos de saco para permitir giro). (ver Plano O.03)
- Abastecimiento de agua potable. (ver Plano O.06)
- Red de riego. (ver Plano O.07)
- Saneamiento y Depuración de aguas residuales (ver Plano O.08)
- Recogida de Aguas Pluviales. (ver Plano O.9)
- Energía eléctrica. (ver Plano O.10 y O.11)
- Alumbrado público. (ver Plano O.12)
- Telefonía. (ver Plano O.13)
- Nueva Canalización del arroyo Santiche (ver Plano O.14)

En este documento de aprobación definitiva, y de acuerdo con el contenido del apartado A.2 de la presente Memoria, los aspectos del PERI que se modifican son los siguientes:

1. Se ajusta el ámbito del PERI a la delimitación del Suelo Urbano No Consolidado establecido por la Modificación N° 6 de las NN.SS Adaptadas, cuyo ámbito queda en 568.767 m2., teniendo en cuenta los ámbitos puntuales de borde que se han incorporado

(-Los suelos situados en la calle de acceso a la urbanización junto al frente de la autovía A-4, con una superficie total de 4.461 m2. Se trata de terrenos que ya estaban incluidos en el Plan Especial de Dotación de Infraestructuras de la Urbanización Las Monjas de 1976.

- La parcela catastral número 31 del polígono 79 con una superficie de 8.836 m2 , parcela que es contigua con una calle de la urbanización y que cuenta con una vivienda.

- 5.103 m2 de la parcela catastral número 92 del polígono 79 del catastro de rústica, contiguos con una de las calles de la urbanización.)



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

## FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657

Fecha: 12/06/2015

Hora: 11:36



y la desclasificación del ámbito de Dominio Público Hidráulico y sus Zonas de Servidumbres, requeridas por las dos administraciones con competencia en materia de Aguas.

2. Se concreta la localización de los usos residenciales, que con una edificabilidad máxima de 50.620 m<sup>2</sup>t, no superan los 50.640 m<sup>2</sup>t. previstos por la Modificación N° 6.
3. Se localizan también las dotaciones públicas locales establecidas por la Modificación N° 6 de las NN.SS Adaptadas, conforme al artículo 17 de la LOUA, con la excepción parcial prevista en su apartado 2, de modo que las dotaciones localizadas, con un total de 15.538,44 m<sup>2</sup>, cumplen la ratio mínima de 30 m<sup>2</sup>s./100 m<sup>2</sup>t. residencial. La superficie total de estas dotaciones es superior a las previstas en el PERI de 2010, que tenía un total de 10.961,26 m<sup>2</sup>, localizándose este incremento en la nueva parcela de espacio libre situada en la manzana de fachada a la A4.
4. Se introducen realineaciones puntuales, a modo de chaflanes, en los cruces viarios que lo necesitan para facilitar la maniobra de los vehículos.
5. En la entrada principal a la Urbanización, se realinea puntualmente el primer frente de fachada, en previsión de la ejecución de la mejora de este nudo que ha definido el Anteproyecto de mejora de la A4, tal como solicitó la Demarcación de Carreteras del Estado en su informe a la Modificación N° 6.
6. Se abre un nuevo vial paralelo al margen oriental del Arroyo Innominado que, además de mejorar las conexiones viarias de esta zona eliminando un fondo de saco, permitirá eliminar un

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 12 de mayo de 2.015



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

## FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657

Fecha: 12/06/2015

Hora: 11:36



punto de bombeo las redes de fecales y crear una servidumbre de aguas pluviales a través de una de las parcelas. Este vial estaba previsto también en la ordenación pormenorizada del PGOU en su Documento de Aprobación Provisional de octubre 2012.

7. Se reajustan las líneas límite de edificación a 50 m. de la calzada más próxima (línea blanca) en el frente de la A4 y a 25 m. en el frente de su nudo de acceso previsto en el referido Anteproyecto.
8. Atendiendo también el informe emitido por la Demarcación de Carreteras a la Modificación Nº 6, se reduce la altura edificable a una planta en la zona con mayor impacto de ruido de la Carretera, admitiéndose la segunda planta en las zonas con menor afección. Además, para reducir, en general, el impacto acústico, se requiere al Proyecto de Urbanización que valore esta afección a adopte las medidas correctoras precisas.
9. Se introduce entre las obras de urbanización las medidas correctoras de la inundación que informó favorablemente la administración competente en materia de Aguas, consistentes en la canalización de ambos Arroyos, atendiendo con ello la condición particular del informe favorable condicionado que emitió la CHG a la Modificación Nº 6.
10. En materia de esquemas de Infraestructuras, las modificaciones introducidas responden a las últimas gestiones realizadas con los responsables técnicos del Consorcio del Huesna, que motivan las siguientes modificaciones en las redes las instalaciones de saneamiento y depuración, que serán concretadas por el Proyecto de Urbanización, en coherencia con estas previsiones del PERI:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

## FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015  
10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657

Fecha: 12/06/2015

Hora: 11:36



- Se prevé eliminar la EDAR y sustituirla por una EBAR, situada en el punto más bajo de la urbanización, en el extremo NO, y un emisario hasta la EDAR situada en Matallana, por ser una opción más viable por razones técnicas y económicas. Por ello se modifica el uso pormenorizado de la parcela que estaba destinada para ubicar la depuradora, pasando a ser zona verde.
- En coherencia con lo anterior, también con objeto de simplificar la gestión de la red de saneamiento, se evitan los trazados exteriores que contemplaba el documento provisional, logrando que la red completa discorra por sus viales internos, mediante la disposición de puntos de bombeo de fecales, situados en los extremos occidentales del viario que son los puntos de cota más baja. Se ha modificado asimismo el trazado de la red de fecales en el NO, para cumplir la normativa del Consorcio del Huesna en cuanto a que todas las canalizaciones deben discurrir por viales públicos y para ello se ha modificado el trazado del saneamiento, proyectando un tramo en contrapendiente de 1m. de altitud, perfectamente asumible y que evita un nuevo bombeo, y redimensionando el ramal que discurre por la calle principal hasta diámetro 400 mm. en vez de 300 mm. (ver plano O.08)

#### 1.4. Parcelación de la zona

Se cumplirá con lo establecido en la Modificación núm. 6 del PGOU- Adaptación parcial relativa a la urbanización "Las Monjas" del municipio de Carmona (Sevilla), aprobada definitivamente el 26 de junio de 2014 (publicado en el BOJA nº 190, del 29 de septiembre de 2014) :

##### **Parcela mínima.-**

*La parcela mínima edificable habrá de tener una superficie de 2.500 m<sup>2</sup>. No se admitirán segregaciones por debajo de tal superficie.*

*No obstante lo anterior, se considerarán edificables todas aquellas parcelas existentes al momento de la aprobación definitiva de la modificación introducida a las NNSS.*



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

##### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015  
10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657

Fecha: 12/06/2015

Hora: 11:36



**Agrupación de parcelas.-**

Podrán agruparse parcelas contiguas. A la parcela resultante de una agrupación, serán de aplicación todas las condiciones establecidas en el presente apartado.

**Reparcelaciones.** Agrupadas tres o más parcelas, podrán realizarse reparcelaciones, siempre que el número de parcelas resultante, sea menor o igual que el de parcelas agrupadas y ninguna de las resultantes de la reparcelación, de menor superficie que 2.500 m<sup>2</sup>.

**1.5. Aprovechamientos y usos**

El uso global predominante es el residencial en tipología unifamiliar de vivienda aislada, si bien son usos compatibles los siguientes:

- ✚ Equipamientos de carácter público o privado.
  - Culturales y educativos.
  - Sanitario y asistencial.
  - Deportivos.
  
- ✚ Uso comercial al por menor: centros comerciales básicos, excluyendo en todo caso las grandes y medianas superficies comerciales.
  
- ✚ Hostelería y restauración sin hospedaje.

**Ocupación máxima de parcela.-**

Será de un 10% de la superficie de la parcela. Para parcelas menores de 1.000 m<sup>2</sup>, se permitirá una ocupación máxima de 100 m<sup>2</sup>.

**Retranqueos.-**

Las edificaciones habrán de retranquearse 5m en el frontal y en los linderos con Suelo No Urbanizable, siendo de 3m en el resto de linderos. (*Plano O.02. Alineaciones*).



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
 Fecha: 12/06/2015  
 Hora: 11:36



**Alturas máximas.-**

En las parcelas colindantes con la A-4, situadas entre la isófona de 55 dBA y la A4, marcada en el plano O.01, la altura máxima permitida será de una sola planta, la cual no podrá exceder de 3,50m, medida en la cara inferior del último forjado. En el resto de parcelas, se permitirá hasta dos plantas y una altura máxima de 7,00 m, medida en la cara inferior del último forjado.

**Exención de reserva de V.P.O.-**

De acuerdo con la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Carmona (NN.SS.) a la LOUA, que recoge expresamente en las páginas 40 y 41 del capítulo 4 de la Memoria, y dice " *Por lo que respecta a las urbanizaciones y parcelaciones del término municipal ,hay que descartar, a los efectos del establecimiento de la reserva para vivienda protegida a aquellas áreas de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable sobre los que se ha aprobado inicialmente un instrumento de planeamiento que contiene la ordenación pormenorizada con anterioridad al 20 de Enero de 2.007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2.005, de 11 de Septiembre, o con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del presente documento de de adaptación parcia", el 4 de Marzo de 2.009 "*, en cuya circunstancia se encuentra la Urbanización Las Monjas, con aprobación inicial de su PERI de 29 de Junio de 2.007.

**1.6. Dotación de espacios libres y de dominio público**

Se cumplirá, en la medida de lo posible, con lo establecido en la **Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía** (L.O.U.A.) y en el reglamento de planeamiento para las reservas de dotaciones tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamiento.

Como se recoge en el Punto 2 de la "Sección Cuarta. Determinaciones complementarias sobre ordenación, programación y gestión" de la L.O.U.A. quedan exentos de lo anteriormente dispuesto aquellos sectores que presenten grado de ocupación que hagan inviable dicho cumplimiento. En



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657

Fecha: 12/06/2015

Hora: 11:36



Las Monjas se alcanza un grado de consolidación superior al 81% dificultando el cumplimiento íntegro de las determinaciones descritas en la L.O.U.A.

Las superficies resultantes quedan de la siguiente manera:

<b>DOTACIÓN DE ESPACIOS LIBRES Y DE DOMINIO PÚBLICO</b>	
<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE</b>
<b>ZONAS VERDES-JARDINES (Total)</b>	
Zona verde 1	4.596,39 m2
Zona verde 2	376,90 m2
Zona verde 3	999,88 m2
<b>INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACIÓN (Total)</b>	
Depósito regulador	1725,55 m2
Centro de transformación 1	249,85 m2
Centro de transformación 2	29,61 m2
Centro de transformación 3	35,93 m2
Pozo comunitario 1	183,66 m2
Pozo comunitario 2	52,29 m2
Pozo comunitario 3	21,33 m2
Pozo comunitario 4	42,00 m2
<b>EQUIPAMIENTOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIO-CULTURAL (Total)</b>	
Equipamiento socio-cultural 1	584,79 m2
Equipamiento socio-cultural 2	3.396,06 m2
Equipamiento socio-cultural 3	2.795,00 m2

**Reserva para dotaciones de suelo con uso característico residencial:**

Teniendo en cuenta el alto grado de consolidación de la edificación existente, puede justificarse la exención total o parcial en aplicación del art. 17.2 de la LOUA en la que se dispone lo siguiente:

*[..., entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y*



además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.]

Se tomará como estándar 30 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, ya que la unidad básica según RP es inferior a 250 viviendas, que es el caso.

Como datos de partida para el cálculo de las reservas se tendrá en cuenta:

✚ Superficie total del sector: **568.767 m<sup>2</sup>**

✚ M2. edificables: **0,089 x 568.767 = 50.620 m<sup>2</sup>**

**Reserva para espacios libres, dotación de equipamientos para ubicación de infraestructuras** (Ver Plano O.01)

La superficie que se destina a cesión de dotaciones locales se adecuará al artículo 17.2 de la LOUA con la exención prevista en ficha de modificación nº 6 citada en cuanto al 10% de zonas verdes, pasando a ser de 30 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> edificables.

Total cesión de dotaciones locales según LOUA  $30 \times 50.620 = 15.186$  m<sup>2</sup> de suelo

Total cesión de dotaciones locales según PERI: 15.538,44 m<sup>2</sup>.

Con la Ordenación dada al sector los espacios de cesión de dotaciones locales quedan como siguen:

Superficie de espacios libres 5.837,78 m<sup>2</sup>

Reserva para dotación de equipamientos: 7.360,44

Reserva de superficie para ubicación de infraestructuras 2.340,22

**Reserva de plazas de aparcamiento** (Ver Plano O.01)

Se colocará el máximo número posible de plazas resultantes en vial, en total se han dispuesto **63 plazas**. Además del citado número de plazas, localizadas



junto a las parcelas de equipamiento, y salvo en el vial central, que tiene doble sentido y una mayor frecuencia de vehículos, será posible estacionar en todos los viales restantes, por lo que el número de plazas totales disponibles será muy superior al mínimo establecido por el Art, 17 de la LOUA. Por otro lado, se determina en las ordenanzas de edificación que las parcelas, debido a su extensión, alberguen, como mínimo, una plaza más de aparcamiento de uso privado.

### 1.7. Fundamento de la viabilidad técnica y económica

La solución de la ordenación propuesta satisface técnicamente, en la medida de lo posible, debido al grado de consolidación de la urbanización, todos los requisitos exigibles que establecen el planeamiento general y la legislación urbanística. Asimismo se han analizado la implantación de todos los servicios urbanísticos necesarios y la ordenación viaria adecuada a los usos, por lo que se considera suficientemente justificada la viabilidad técnica de la actuación.

Del estudio económico-financiero se desprende que la cantidad global a la que asciende el coste total de urbanización, justifica la viabilidad económica de la actuación.

### 1.8. Redes de servicio

#### 1.8.1. Red viaria

La red viaria mantendrá su trazado y se modificarán sus características constructivas para adaptarla a las Normas Subsidiarias y a la Normativa General técnica de Aplicación.

El diseño del viario corresponde al de tramas residenciales de muy baja densidad, empleando plataforma única con convivencia de peatones y vehículos a velocidad limitada. Por ello, excepto en el viario central Tipo 1, no es preciso disponer de acerados diferenciados de la calzada. Además, en este



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015  
10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



caso, el acerado tendrá una anchura mínima de 1,50 m, en cumplimiento del Decreto 293/2009.

El vial principal desde el que se accede a toda la urbanización (vial tipo 1 Plano O.03 y O.04) tiene una anchura que permite una sección mínima de 1,5 m de acerado, 6 m de calzada y 1 m de cuneta.

El resto del viario se considera secundario (vial tipo 2 Plano O.03 y O.05), siendo en su inmensa mayoría calles sin salida (vialios 3, 4, 5, 6, 7, 8, parte del 9, 10, 11, parte del 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20). Los vialios de mayor longitud tendrán una sección mínima de 7 m; 1,2 m de acerado, 5 m de calzada y 0,8 m de cuneta. Los viales más cortos, que tienen un carácter peatonal, ya que no son de paso y solamente dan acceso a los residentes, entre 1 y 3 como máximo, el vialio tendrá 5 m y 0,8 de cuneta, siendo 3m el autorizado por la modificación de las NNSS de 1.998.

Las cunetas, de ancho variable en función de lo especificado anteriormente, serán revestidas de hormigón en forma de "V". En los acerados, que también oscilarán en sus dimensiones en virtud del ancho del vialio, se colocarán los elementos de mobiliario urbano, como árboles, farolas y papeleras.

Se renovarán los pasos sobre los arroyos, modificándolos para que tengan sección suficiente para los caudales resultantes del cálculo.

En las calles con fondo de saco se trazará una glorieta de radio de 6 metros para permitir el giro de los vehículos.

Los viales y las secciones de los mismos se representan en la documentación gráfica adjunta (ver Planos O.03, O.04 y O.05).

### 1.8.2. Abastecimiento de agua potable

Se realizará la renovación total de la red de abastecimiento de agua potable para que cumpla con la "Normativa Técnica Reguladora del Servicio de



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



Abastecimiento del Consorcio de Aguas del Huesna", CMU de Normas Subsidiarias y a la Normativa General Técnica de Aplicación.

La nueva red de abastecimiento se conectará a la arqueta de control que existe a la entrada de la urbanización junto a la Autovía, perteneciente al Proyecto de Abastecimiento a varias Urbanizaciones de Carmona, Brenes y Villaverde del Río. Desde esta acometida y mediante una red de conductos de Fundición Dúctil y Polietileno (Tipo PE 100 PN 16 ATH) se abastecerá a las parcelas. La nueva red garantiza una dotación y presión suficiente a las necesidades previstas.

El trazado y detalles de la red de abastecimiento de agua potable se indican en la documentación gráfica adjunta. (Ver Plano O.06)

### 1.8.3. Red de riego

Se realizará para la urbanización una nueva red de riego. Esta red aprovechará los sistemas de almacenamiento en uso actualmente, si bien se le incorporará un grupo de bombeo para garantizar una presión adecuada en toda la urbanización.

El trazado y detalles de la red de riego se indican en la documentación gráfica adjunta. (Ver Plano O.07)

### 1.8.4. Saneamiento de aguas

Se proyecta una red separativa de las aguas fecales y pluviales, ya que por un lado, la difícil topografía haría inviable una sola red, y por otro, al depurarse las aguas fecales, es del todo improcedente mezclarlas con las aguas pluviales.

Se realizará una red de saneamiento de aguas residuales para que cumpla con la "Normativa Técnica Reguladora sobre materiales y ejecución de Redes Locales de Saneamiento y Alcantarillado del Consorcio de Aguas del Huesna", CMU de NNSS y a la Normativa General Técnica de Aplicación.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657

Fecha: 12/06/2015

Hora: 11:36



Dada la difícil topografía de la urbanización, es necesario realizar varios bombeos parciales para acabar conduciendo las aguas residuales al punto más bajo del sector, desde donde se bombeará a la depuradora de Matallana.

Las aguas pluviales serán recogidas por las cunetas de los futuros viales y mediante éstas, aliviaderos o colectores serán evacuadas a los cauces existentes. Se proyectan en superficie, debido a la gran dimensión que deberían alcanzar unos colectores de pluviales, ya que la magnitud de las parcelas hace que la superficie de la urbanización sea muy amplia respecto al número de viviendas.

Las aguas pluviales recogidas en el interior de las parcelas, mediante las cubiertas o zonas pavimentadas, sí serán evacuadas por la red de saneamiento.

El trazado y detalles de la red de saneamiento se indica en la documentación gráfica adjunta. (Ver Planos O.08 y O.09)

#### 1.8.5. Energía eléctrica

Se renovará la red existente de electricidad para que cumpla con la Normativa General Técnica de Aplicación.

Para el suministro de energía eléctrica a la urbanización y en consenso con la compañía suministradora se sustituirán los transformadores aéreos y la red aérea de Alta Tensión por una red enterrada y tres centros de transformación prefabricados. Se proyecta el trazado de las líneas para que discurran por los viales de nueva creación y para que los recorridos sean los menores posibles. El dimensionado de la red se ha efectuado considerando el tramo más desfavorable, tanto en longitud como en carga, respetando los valores de densidad de carga y caída de tensión admisibles.

El trazado y detalles de la red de energía eléctrica se indican en la documentación gráfica adjunta. (Ver Planos O.10 y O.11)



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



### 1.8.6. Alumbrado público

Se renovará el alumbrado público para que cumpla con las Normas Subsidiarias de Carmona y la Normativa General Técnica de Aplicación.

El diseño de la instalación de alumbrado público se ha efectuado siguiendo una serie de criterios técnicos con el fin de obtener un suministro suficiente, dadas las necesidades previstas, así como garantizar una seguridad en el servicio de alumbrado, permitiendo una iluminación óptima tanto para el tráfico rodado como peatonal.

El trazado y detalles del alumbrado público se indican en la documentación gráfica adjunta. *(Ver Plano O.12)*

### 1.8.7. Telefonía

Se realizará una red de telefonía para que cumpla con la Normativa General Técnica de Aplicación. El trazado y detalles de la red se han consensado con la empresa suministradora de servicios. *(Ver Plano O.13)*

## 2. Aspectos legales y de gestión

### 2.1. Adecuación de la Ordenación a la normativa vigente

- La ordenación resultante se adecua a lo establecido en los documentos de **Modificación núm. 6 del PGOU-Adaptación Parcial, relativa a la urbanización "Las Monjas" del municipio de Carmona (Sevilla), y de Modificación NNSS de 1998.**

### 2.2. Unidades de ejecución

- Se contempla una única Unidad de Ejecución, cuya superficie será la de la Unidad de Actuación, que es la realmente ocupada por la urbanización que se trata de regularizar, tal y como se contempla en la **Modificación núm. 6 del PGOU-Adaptación Parcial,**



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



**relativa a la urbanización "Las Monjas" del municipio de Carmona (Sevilla), y de Modificación NNSS de 1998.**

**2.3. Sistema de actuación**

A los efectos de la gestión del planeamiento y su ejecución, se trata de fomentar la participación ciudadana en un sentido amplio por el gran número de propietarios afectados, lo que exige una participación activa de éstos. Integrados primero en una Entidad Urbanística colaboradora y posteriormente en una Junta de Compensación, ya que el sistema de actuación elegido es el de compensación, previsto en los artículos 129 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y 157 y siguientes del Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística. En este sentido, como ya se ha mencionado, el sistema elegido inicialmente para el desarrollo urbanístico de "Las Monjas" fue el de cooperación, si bien ha sido sustituido por el sistema de compensación mediante Convenio Urbanístico suscrito el 18 de octubre de 2006 entre el Excmo. Ayuntamiento de Carmona y la Comunidad de Propietarios "Las Monjas". Dicho convenio ha sido publicado en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP en adelante) de Sevilla de 19-09-2.006 (aprobación inicial) y 17-01-2.007 (aprobación definitiva).

**2.4. Planes de iniciativa particular**

**2.4.1. Justificación de la necesidad de urbanización**

El presente documento es parte de un proyecto que pretende dotar y mejorar los servicios necesarios para cubrir las necesidades más elementales de los propietarios como son:

- ✚ Dotar a la urbanización de abastecimiento de agua potable. En la actualidad dicho abastecimiento está suministrado por pozos y la instalación y calidad del agua son deficientes, existiendo zonas que no alcanzan la presión necesaria para garantizar el suministro.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015  
10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



- ✚ Dotar a la urbanización de una red de saneamiento y depuración de aguas residuales. En la actualidad la las parcelas utilizan pozos negros y no disponen de sistemas de depuración de aguas residuales.
- ✚ Dotar a la urbanización de una red viaria de calidad. En la actualidad las calles principales están ejecutadas con aglomerado asfáltico que por el uso y mala conservación presentan un deficiente estado. Las restantes están ejecutadas con albero compactado y también presentan graves irregularidades. Las cunetas, cuando existen, son de tierra y tienen un ancho variable.
- ✚ Dotar a la urbanización de una red eléctrica y de alumbrado público de calidad. En la actualidad la red eléctrica consiste en 4 transformadores aéreos que suministran electricidad en baja tensión a las parcelas. El alumbrado público es deficiente o inexistente en algunas calles.
- ✚ Dotar a la urbanización de una red de telecomunicaciones de la que actualmente carece.

#### 2.4.2. Compromisos contraídos entre el Ayuntamiento y la Comunidad de Propietarios

Los que se recogen en el documento **“Convenio para la Sustitución del Sistema de Actuación de Cooperación por el de Compensación, relativo al desarrollo Urbanístico de la Urbanización “Las Monjas”, del T.M. de Carmona.”**

Firmado entre D. Sebastián Martín Recio, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Carmona, asistido del Sr. Secretario de la Corporación y D. Manuel Delgado Gómez, en su cualidad de Presidente-Secretario de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización Las Monjas.

Entre los compromisos asumidos en el citado Convenio, a cuyo texto nos remitimos y damos íntegramente por reproducido, destaca la obligación ya impuesta por las NUPCMU (apartado 4.2.5) relativa a la conservación de las obras de urbanización, según la cual este deber de conservación recaerá



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



sobre los propietarios comprendidos en la Unidad de Ejecución. Será obligatorio, por tanto, que los Estatutos de la Junta de Compensación que se constituya prevean expresamente su transformación en Entidad Urbanística de Conservación para asumir, con carácter permanente e indefinido, esta obligación una vez finalizadas las obras de urbanización.

## 2.5. Afecciones Sectoriales

Son dos las afecciones sectoriales que hay que tener en cuenta en la presente actuación: arroyos y carreteras, ya que la Urbanización "Las Monjas" se encuentra afectada por la autovía A-4, antigua carretera nacional IV, y por dos arroyos que discurren por la Urbanización y que se encuentran encauzados, si bien esto último habrá de ser objeto de informe por el Organismo de Cuenca. Además de lo dispuesto por los organismos competentes, habrá de estarse a la normativa de aplicación, compuesta por Ley 25/1988, de 29 de julio, de carreteras y caminos, Real Decreto 1.812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Agua y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Habrà de tenerse en cuenta las limitaciones a la propiedad previstas en los artículos 20 y siguientes de la Ley 25/1988, de Carreteras, especialmente la denominada "línea límite de edificación" (artículo 25) situada en autovías a 50 metros "de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista". No obstante, según lo dispuesto en el apartado 2 del citado artículo 25, en las carreteras estatales que discurren total o parcialmente por zonas urbanas el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el punto anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente".

Igualmente, habrá de tenerse en cuenta las zonas de servidumbre y policía en las márgenes de los arroyos que discurren por la Urbanización (artículo 6.1 del Real Decreto Legislativo 1/2000 y 14 y siguientes del Decreto



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657

Fecha: 12/06/2015

Hora: 11:36



autonómico 189/2002).

*Artículo I. Se cumplirá con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los Títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII del Real Decreto de Ley 1/2001 y el Texto Refundido de la Ley de Aguas.*

**a) Art. 6.**

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público que se regula en este Reglamento.

b) a una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

*En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes podrá modificarse la anchura de ambas zonas en la forma que se determina en este Reglamento (Art.6 de la LA).*

**b) Art. 7.**

*1. La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior tendrá los fines siguientes:*

*a) Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.*

*b) Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.*

*c) Paso para el salvamento de personas o bienes.*

*d) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.*

*2. Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el apartado anterior, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, que se otorgara en casos*



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



*muy justificados. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del Organismo de cuenca.”*

*Como se recoge en el anterior párrafo son zonas de servidumbre para uso público la franja de terreno situada en las márgenes de 5 metros de ancho y toda su longitud. (Ver Plano O.02)*

*Artículo II. Se cumplirá con lo establecido en la Ley 25/88 de Caminos y Carreteras del Estado en lo referido a las zonas de dominio público y servidumbres.*

**Título III.** *Uso y defensa de las carreteras.*

**Capítulo I.** *Protección del dominio público viario y limitaciones a la propiedad.*

**Artículo 73.** *Zonas de protección.*

*1. A los efectos de la Ley de Carreteras y de este Reglamento se establecen en las carreteras las siguientes zonas: de dominio público, de servidumbre y de afección (artículo 20).*

*2. A efectos del régimen jurídico de protección del dominio público viario y para la determinación de las limitaciones de la propiedad de los terrenos colindantes, los ramales de enlace y las vías de giros de intersecciones tendrán en todo caso la consideración de carreteras convencionales.*

*3. La naturaleza de dominio público de los terrenos e instalaciones de los elementos funcionales de la carretera que establece el artículo 55.3 de este Reglamento, prevalecerá sobre las zonas de servidumbre o afección donde se superpongan.*

*4. Donde las zonas de dominio público, servidumbre y afección se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde los ramales de enlaces y vías de giro de intersecciones, prevalecerá, en todo caso, la configuración de la zona de dominio público sobre la de servidumbre, y la de ésta sobre la de afección, cualquiera que sea la carretera o elemento determinante.*

*5. En los cruces e intersecciones de la Red de Carreteras del Estado con carreteras de titularidad de otras Administraciones Públicas, el ejercicio de las respectivas competencias se coordinarán entre sí, quedando a salvo las atribuciones del Estado sobre las carreteras de su propia Red.*



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

## FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



**SECCIÓN 1. Zona de dominio público****Artículo 74. Delimitación.**

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales, y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura (artículo 21.1).

3. En túneles, la determinación de la zona de dominio público podrá extenderse a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre el túnel y la disposición de sus elementos, tales como ventilación, accesos u otros necesarios.

**Artículo 75. Expropiación.**

1. Los proyectos de construcción o trazado de nuevas carreteras, variantes, duplicaciones de calzada, acondicionamiento, restablecimiento de las condiciones de las vías y ordenación de accesos habrán de comprender la expropiación de los terrenos a integrar en la zona de dominio público, incluyendo en su caso los destinados a áreas de servicio y otros elementos funcionales de la carretera.

3. Excepcionalmente, en los casos de viaductos y puentes, la expropiación y, en consecuencia, la configuración de la zona de dominio público, podrá limitarse a los terrenos ocupados por los cimientos de los soportes de las estructuras y una franja de un metro, como mínimo, a su alrededor. El resto de los terrenos afectados quedará sujeto a la imposición de las servidumbres de paso necesarias para garantizar el adecuado funcionamiento y explotación de la carretera.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015  
10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



**Artículo 76. Obras e instalaciones.**

1. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Carreteras y concordantes de este Reglamento (artículo 21.3).

2. En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera y sus elementos funcionales, o impidan su adecuada explotación.

3. En la zona de dominio público se permitirán las obras relacionadas con los accesos de una estación de servicio debidamente autorizada.

4. Se podrá autorizar excepcionalmente la utilización del subsuelo en la zona de dominio público, para la implantación o construcción de infraestructuras imprescindibles para la prestación de servicios públicos de interés general, con los requisitos y procedimiento establecidos en la Sección 6 del presente Título del Reglamento.

5. En el caso previsto en el apartado anterior, las obras o instalaciones se situarán fuera de la explanación de la carretera, salvo en los casos de cruces, túneles, puentes y viaductos.

**SECCIÓN 2. Zona de servidumbre.****Artículo 77. Delimitación.**

La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en los artículos 21 de la Ley de Carreteras y 74 de este Reglamento, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas (artículo 22.1).

**Artículo 78. Usos permitidos.**

1. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, sin perjuicio de otras



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657

Fecha: 12/06/2015

Hora: 11:36



competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Carreteras y 123 de este Reglamento (artículo 22.2).

2. En todo caso, el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera (artículo 22.3).

3. La zona de servidumbre se podrá utilizar para los siguientes fines:

a. Encauzamiento y canalización de aguas que discurran por la carretera.

b. Depósito temporal de objetos que se encuentren sobre la plataforma de la carretera y constituyan peligro u obstáculo para la circulación.

c. Estacionamiento temporal de vehículos o remolques que no puedan circular por cualquier causa.

d. Conducciones vinculadas a servicios de interés general, si no existe posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera.

e. Almacenamiento temporal de materiales, maquinaria y herramientas destinadas a las obras de construcción, reparación o conservación de la carretera.

f. Otros análogos que contribuyan al mejor servicio de la carretera, tales como caminos agrícolas o de servicio, y zonas de aparcamiento.

4. El otorgamiento de las autorizaciones para la utilización por terceros de la zona de servidumbre para los fines expresados, corresponderá a la Dirección General de Carreteras.

**Artículo 79. Requisitos.**

1. En los supuestos enunciados en los párrafos a), b) y c) del apartado 3 del artículo anterior, la utilización temporal de los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre no requerirá la previa notificación de la Dirección General de Carreteras al propietario ni al poseedor de los terrenos afectados.

2. En los casos previstos en los párrafos d), e) y f), la Dirección General de Carreteras notificará previamente al propietario del inmueble afectado y al arrendatario u otros poseedores con título válido en Derecho, la resolución de ocupar los terrenos necesarios, con expresión de la superficie y del plazo previsto, finalidad a la que se destina y designación del



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015  
10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



beneficiario, a los efectos de que en un plazo de quince días manifieste lo que estime conveniente.

**Artículo 80. Uso por los titulares.**

1. El uso y explotación de los terrenos comprendidos dentro de la zona de servidumbre por sus propietarios o titulares de un derecho real o personal que lleve aparejado su disfrute, estarán limitados por su compatibilidad con las ocupaciones y usos que efectúen la Dirección General de Carreteras o las personas autorizadas, sin que esta limitación genere derecho a indemnización.

2. Los propietarios o titulares de otros derechos reales o personales sobre los terrenos afectados por las servidumbres necesarias para garantizar el funcionamiento y explotación de la carretera podrán realizar cultivos sin necesidad de autorización, pero no obras o instalaciones que impidan la efectividad de la servidumbre o que afecten a la seguridad de la circulación vial. Tampoco se podrán realizar plantaciones, obras o instalaciones que impidan la efectividad de esas servidumbres o incidan en la seguridad de la circulación vial.

**Artículo 81. Indemnización.**

1. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización (artículo 22.4).
2. A tal efecto, será de aplicación lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa y su Reglamento.
3. El abono de las indemnizaciones será de cuenta del beneficiario de la ocupación.

**SECCIÓN 3. Zona de Afección**

**Artículo 82. Delimitación.**

La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terrenos a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas (artículo 23.1).



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

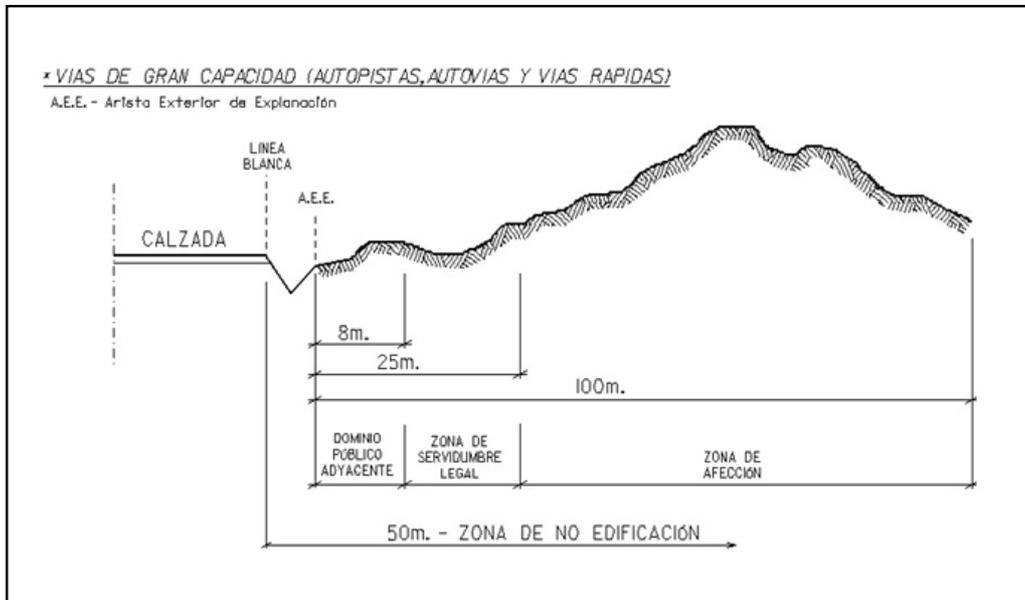
JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



**Artículo 83. Obras e instalaciones.**

1. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se



requerirá la previa autorización del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Carreteras y 123 de este Reglamento (artículo 23.2).

2. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley (artículo 23.3).
3. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera, en un futuro no superior a diez años (artículo 23.4).



**SECCIÓN 4. Línea de Edificación****Artículo 84. Delimitación.**

1. *A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.*
2. *La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y a 25 metros en el resto de las carreteras, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general (artículo 25.1).*
3. *A los efectos del apartado anterior, los ramales de enlaces y las vías de giro de intersecciones tendrán la consideración de carreteras convencionales.*

*En resumen, las diferentes afecciones por el paso de la autovía pueden verse en el siguiente esquema:*

*Por último, no se tiene conocimiento de la existencia de vías pecuarias que discurran por la Urbanización.*

**2.6.- Participación Pública y Tramitación seguida por el PERI**

**❖ Medidas y actuaciones para el fomento de la participación ciudadana**

La Comunidad de Propietarios de la Urbanización "Las Monjas" mantiene, de acuerdo con lo dispuesto en sus estatutos y la normativa de la propiedad horizontal, reuniones periódicas al objeto de que todos los propietarios puedan ejercer su derecho de información y participación en relación con el proceso de regularización urbanística iniciado. En este sentido, desde los órganos directivos de la Comunidad se ha informado tanto de la sustitución del sistema de actuación, para lo cual la Comunidad aprobó en Asamblea General el texto del convenio, como de la necesidad impuesta por el



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



planeamiento vigente de redactar un PERI que contenga la ordenación pormenorizada de la urbanización.

Por otra parte, la propia tramitación del presente PERI impone el cumplimiento de los respectivos trámites de información pública. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32 de la LOUA, la aprobación inicial del PERI obliga, además de la publicación de anuncios en diario de mayor difusión provincial, Boletín Oficial de la Provincia y Tablón de Edictos de la Casa Consistorial, a su sometimiento a información pública por plazo no inferior a un mes, así como el requerimiento de informes de aquellos órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados previstos legalmente como preceptivos (informes que se incorporan al Expediente y cuyas determinaciones se recogerán en el presente PERI). Además, deberá llamarse al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos dentro del ámbito del PERI, al objeto de que se presenten las alegaciones que, en su caso, se estimen pertinentes. El resultado de la estimación o desestimación de las alegaciones será recogido, en su caso, en el documento a lo largo de su tramitación.

Finalmente, el acuerdo de aprobación definitiva por el Excmo. Ayuntamiento previo informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla y se depositará en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento y Convenios Urbanísticos."

#### ❖ Tramitación seguida por el PERI

Además de los puntos anteriores, el Documento para la de Aprobación Definitiva subsana errores materiales apreciados en el Documento Provisional. Entre estos destaca la inclusión de la relación de y alegaciones e informes sectoriales tramitados en el periodo de información pública, que ya habían sido descritos en el Informe Jurídico, de fecha 18 de febrero de 2010, emitido por los técnicos del Área de Urbanismo para la Aprobación Provisional de 2010, cuyo tenor literal en sus puntos Tercero y Cuarto fue el siguiente:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



TERCERO.- En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 32.1, regla 2ª, de la LOUA, tras su aprobación inicial, el P.E.R.I. de la Urbanización "Las Monjas" ha sido expuesto al público durante un mes mediante la inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla nº 167 de fecha 20 de julio de 2007, en el periódico "Diario de Sevilla" de fecha 20 de julio de 2007 y en el Tablón de Edictos Municipal desde el 3 de julio hasta el 28 de agosto de 2007, habiéndose presentado alegaciones por los siguientes interesados: Ana Isabel Villadiego Morilla, Luis Ibáñez Montaña, Ángel Luis Rodríguez Villadiego, José Montero Alcalá, Juan Manuel Álvarez Llanes, Rosa Mª Muñoz Bailén, Mª Pilar Vázquez Lagares, Ricardo Cuevas Fernández, Ángel Quijano Villareal, Consuelo Bailén, Elías Muñoz León, Nuria González Alexandre, Alfonso del Cuvillo Jiménez, Julián Llorente Geniz, Javier García Rodríguez, Fernando Muñoz Bailén, Francisca Paula Cardoso Ramírez, Benjamín Villegas Domínguez y José Luis Vázquez Rodríguez, todos ellos solicitando el cambio de ubicación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales propuesto en el documento de P.E.R.I. aprobado inicialmente, por las molestias que ésta podría producirles. Dichas alegaciones han sido estimadas, quedando resueltas con la nueva propuesta en el documento de P.E.R.I. presentado para la aprobación provisional, en el que se modifican los límites de la unidad de actuación al incluirse una nueva parcela en la que será ubicada la depuradora, "con el uso pormenorizado de suelo para alojar infraestructuras de la urbanización", modificándose así "el uso pormenorizado de la parcela que estaba destinada para ubicar la depuradora, pasando a ser residencial, con las mismas características que el resto de parcelas residenciales".

Esta modificación responde a un acuerdo adoptado por la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización "Las Monjas", celebrada en fecha 22 de febrero de 2009, por el que se aprueba, con 64 votos a favor y 2 votos en contra, la adquisición por la Comunidad de Propietarios de "unos terrenos colindantes con la Urbanización de aproximadamente unos 1.000m<sup>2</sup>" [...]. "La Urbanización quedaría ampliada por este terreno y siendo su uso exclusivo para la colocación de la depuradora". Todo ello, según el Acta de la reunión levantada por el Secretario, con el Vº Bº del Presidente, y presentada por la Comunidad de



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

## FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657

Fecha: 12/06/2015

Hora: 11:36



Propietarios ante el Registro General de Entrada de esta Administración con fecha 7 de julio de 2009.

En este sentido, hay que destacar que el suelo sobre el que se sitúa la parcela objeto de esta modificación está clasificado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento (en adelante, NN.SS.) de 1.983 como suelo urbano no consolidado, al igual que toda la Urbanización "Las Monjas", de acuerdo con lo dispuesto por el art. 2.2.1 del documento de Adaptación Parcial de las NN.SS. a la LOUA, aprobado el 4 de marzo de 2.009 por el Pleno de esta Corporación, el cual ha puesto de manifiesto un desajuste entre los ámbitos reales sobre los que se asienta físicamente la urbanización y los ámbitos reflejados planimétricamente. Desajuste éste que pasa por una Modificación de las NN.SS. adaptadas (o, en su caso, por la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística) para proceder a la nueva clasificación de aquellos suelos que no merecen la clasificación de suelo urbano como no urbanizables y también, a la inversa, la obligada clasificación como suelo urbano de aquellos terrenos que actualmente están clasificados como suelo no urbanizable y sobre los que, efectivamente, están enclavados suelos sobre los que se asientan físicamente algunas urbanizaciones y parcelaciones. Con relación a esto, reseñar el acuerdo de formulación de Proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales adaptadas parcialmente a la LOUA sobre clasificación de determinadas urbanizaciones y parcelaciones del término municipal, que ha sido adoptado por este Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 4 de marzo de 2009. El desajuste expuesto constituye la razón por la cual el ámbito de ejecución del P.E.R.I. de la Urbanización "Las Monjas" es inferior al ámbito que se encuentra clasificado por las NN.SS. como suelo urbano no consolidado, como así se recoge expresamente en el punto 2.2. del apartado C.- Memoria Justificativa de la Ordenación del documento de P.E.R.I. presentado.

CUARTO.- En cumplimiento, igualmente, de lo establecido en el mencionado artículo 32.1, regla 2ª, de la LOUA, tras la aprobación la inicial del P.E.R.I. de la Urbanización "Las Monjas", han sido emitidos con carácter favorable los informes preceptivos de las siguientes Administraciones y Organismos sectoriales, que constan en el expediente y a cuyo contenido nos remitimos, dándolos aquí por reproducidos:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

## FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



- Aguas del Huesna, S.L., con fecha de Registro General de Entrada el 10 de agosto de 2007.
- Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado, con fecha de Registro General de Entrada el 11 de octubre de 2007.
- Sevillana-Endesa, con fecha de Registro General de Entrada el 28 de enero de 2008.
- Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Comisaría de Aguas, con fecha de Registro General de Entrada el 30 de julio de 2008.

Además de lo anterior, en el Informe Jurídico emitido para la Aprobación Provisional del Modificado del PERI, de fecha 24 de septiembre de 2010, también se incluía la tramitación cursada para este Modificado ante Aguas del Huesna y la Agencia Andaluza del Agua, respectivamente en sus puntos Quinto y Sexto, cuyo tenor literal fue:

QUINTO.- Con fecha 26 de marzo de 2.010 se recibe en el Registro General de Entrada de este Excmo. Ayuntamiento informe de viabilidad del P.E.R.I. de la Urbanización "Las Monjas", emitido por la entidad Aguas del Huesna en sentido favorable.

SEXTO.- Con fecha de Registro General de 16 de septiembre de 2.010 tiene entrada en esta Administración informe emitido por la Agencia Andaluza del Agua, de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, sobre el P.E.R.I. de la Urbanización "Las Monjas", por el que se requiere la aportación de documentación.

- Modificación de la red de riego propuesta, planteando una fuente de abastecimiento alternativa que deberá disponer del título concesional.
- Valoración económica de las infraestructuras necesaria para las redes de abastecimiento y saneamiento, así como de los gastos derivados del levantamiento de cartografía de detalle y estudios hidrológicos e hidráulicos de base para el análisis de inundabilidad y de los gastos derivados de las medidas de defensa y protección frente a avenidas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	DOCUMENTO: 20150085657
	JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36	Fecha: 12/06/2015 Hora: 11:36



### 3. Canalización del arroyo Santiche y el arroyo Innominado

Se pretende modificar la sección del cauce y los pasos sobre el arroyo Santiche y el arroyo Innominado, para evitar los desbordamientos, de acuerdo a las indicaciones del "Estudio de caracterización hidráulica del entorno del ámbito de la Urbanización Las Monjas", incluido como Anexo nº 3.

#### Datos de partida

El estudio toma como referencia el "Estudio de Caracterización Hidráulica de la Cuenca del Arroyo Santiche y del Arroyo denominado 2", realizado por FPLCEIC S.L. con fecha de Marzo de 2.008, visado en el Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos con fecha del 12 de Mayo de 2.008 y nº de visado 004397. Se incluye en el Anexo nº 3 del presente documento.

El caudal para período de retorno de 500 años es de 22,56 m<sup>3</sup>/s, para el Arroyo Santiche y de 11,26 m<sup>3</sup>/s, para el Arroyo Innominado, y las secciones propuestas y pasos cumplen para estos caudales de cálculo.

#### Características generales de la actuación

Se encuentra afectado el cauce del arroyo Innominado (Cuenca Vertiente CV 1), con limpieza del cauce, ampliación de obra de paso nº 1 y encauzado a cielo abierto, de dimensiones 5,00m de ancho, 3,00m en fondo y 1,00m a cada lado del talud, con una profundidad media de 1,00m.

Se encuentra afectado el cauce del arroyo Santiche en las siguientes actuaciones:

- Tramo desde el paso nº 3 hasta la sección S-7, con encauzamiento a cielo abierto con una anchura de 5,50m, 3,00m de fondo y 1m a cada lado del talud, con una profundidad de 1,25m.
- Tramo desde la sección S-7 hasta el paso nº 6, con encauzamiento a cielo abierto con una anchura de 7,00m, 4,50m de fondo y 1,25m a



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	DOCUMENTO: 20150085657
	JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36	Fecha: 12/06/2015 Hora: 11:36



cada lado del talud, con una profundidad de 1,25m, y un resguardo de 0,5m.

- Colocación de sobreelevaciones, sustituciones y ampliaciones de la obras de paso.

Para estas actuaciones se deberán obtener las correspondientes autorizaciones administrativas del Organismo de cuenca.

El contenido del "Estudio de caracterización hidráulica del entorno del ámbito de la Urbanización Las Monjas", queda incluido en el Anexo nº 3 de la presente Memoria, así como en el *Plano O.14. Estudio de Inundabilidad*.

#### 4. Plan de etapas y plazos de ejecución

El PERI se delimitará en una única Unidad de Ejecución que se llevará a cabo en **una sola etapa**. De acuerdo con lo dispuesto en la Modificación nº 6 de las NNS Adaptadas, los plazos de ejecución del planeamiento establecidos son los siguientes:

PLAZOS DE EJECUCIÓN DESDE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO	
Aprobación Planeamiento de desarrollo (PERI)	1 año
Aprobación Proyectos de Reparcelación y Urbanización	2 años
Ejecución y recepción de obras de urbanización	8 años

#### *Artículo 54 del Reglamento de Planeamiento*

1. *“El Plan Parcial establecerá un Plan de etapas para la realización de las obras de urbanización, debiendo justificar su coherencia con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus*



*dotaciones y de los elementos que componen las distintas redes de servicios, así como, en su caso, con los sistemas de actuación elegidos.*

*En cada etapa habrá de preverse:*

- a) *Su duración, con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.*
  - b) *Las obras de urbanización correspondientes.*
  - c) *La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos que deban establecerse a medida que se urbanice.*
  - d) *La determinación de los niveles correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.*
2. *El Plan de etapas podrá prever, justificándola adecuadamente, una alteración de sus previsiones temporales y espaciales, siempre que se mantenga la coherencia del Plan, se cumplan las determinaciones que establezca y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.”*



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

## FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015  
10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



## 5. Estudio económico-financiero

La financiación de los gastos de urbanización se realizará individualmente por parcela, contribuyendo los propietarios en función del coeficiente de participación.

### 5.1.-Estimación de Costes de Urbanización y Gestión de la Unidad de Ejecución

**De acuerdo a las estimaciones contenidas en la Modificación nº6 citada, La valoración de costes para la actuación urbanística es:**

Superficie actuación 568.767 m2.

Superficie construida total de residencial aislada unifamiliar 50.640 m2t.

Aprovechamiento Objetivo (la Unidad de aprovechamiento equivale a m2t) 50.640 UA.

#### **Partidas de gastos de urbanización:..... Valoración**

Coste estimado de obras urbanización totales: 7 €/m2 de sup. área.....	3.981.369,00 €
Coste de conexiones a EDAR Matallana.....	202.981,00 €
Coste obras canalización para eliminación de riesgos de inundación.....	255.365,00 €
Total Costes de Ejecución Material de la Actuación Urbanística.....	4.439.715,00 €
13% Gastos generales.....	577.162,95 €
6% Beneficio industrial.....	266.382,90 €
Suma de GG y Bl.....	843.545,85 €
Total Obra.....	5.283.260,85 €
Proyecto Urbanización y Dirección de Obra: 5% total obras. ....	221.985,75 €
Tareas de Reparcelación y Gestión del Sistema: 5% total obras.....	221.985,75 €
21% IVA (s/ 5.727.232,35€).....	1.202.718,79 €
<b>Total Costes.....</b>	<b>6.929.951,14 €</b>

Repercusión (costes ejecución/ Unidad Aprovechamiento) 127 €/m2t ó UA.

El 10% de cesión obligatoria y gratuita se valorará en el Proyecto de Reparcelación, así como el precio de los m2 a adquirir para Espacios Libres y Suelo de Equipamiento.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



(Estos valores no son vinculantes, ya que la valoración precisa se realizará en el Proyecto de Reparcelación).

### 5.2.-Medios económicos

La financiación se realizará individualmente por cada parcela, contribuyendo los propietarios en función del coeficiente de participación que se establezca en el Proyecto de Reparcelación.

En Sevilla, Marzo de 2.015

Fdo: Fernando Peraita Lechosa  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos N° 5.707

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 12 de mayo de 2.015



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



**D. -NORMAS URBANÍSTICAS****CAPÍTULO 1. Generalidades**

**Art.1** **Ámbito de aplicación de esta ordenanza.** El ámbito de aplicación de dichas ordenanzas es el de la unidad de actuación de este PERI, definido gráficamente en el Plano O.01, que corresponde a la totalidad del ámbito delimitado en la Modificación nº 6.

El ámbito tiene las siguientes características:

Superficie: 568.767 m2  
 Término Municipal de Carmona  
 Provincia de Sevilla

**Art.2 Definiciones y terminología**

**Uso global:** aquél que el planeamiento asigna con destino funcional dominante y caracteriza a una zona del término municipal. El uso global es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados.

**Uso pormenorizado:** son cada uno de los usos concretos contemplados como posibles dentro de un uso global. Este puede ser:

- ✚ **Uso predominante:** es el uso mayoritario que tiene un área de reparto y que determina el uso característico de la misma.
- ✚ **Uso compatible:** aquéllos que pueden simultanearse o coexistir junto al uso predominante sin perder éste ninguna característica que le son propias dentro del ámbito delimitado.
- ✚ **Uso exclusivo:** aquél que ocupa su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
 Fecha: 12/06/2015  
 Hora: 11:36



✚ **Uso no exclusivo:** aquél que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que se desarrolla.

**Alineaciones:** es la línea que resulta como intersección del plano vertical y perpendicular al terreno, que al establecerse, separa el suelo privado edificable de los espacios de uso y dominio público.

**Rasante:** se entenderá por altura, la que hubiese entre el nivel medio del terreno explanado en cada fachada y la cara superior del último forjado. Si la cubierta fuese inclinada, la cara superior de la cornisa o alero servirá de referencia. Sobre esta altura podrán sobresalir los remates de chimeneas.

**Altura total o reguladora máxima:** la máxima altura que puede alcanzar las edificaciones. Puede expresarse en unidades métricas o número de plantas:

✚ Altura en *unidades métricas* es la distancia desde la rasante del terreno hasta al plano inferior del último forjado.

✚ *Número de plantas.* Indica el número de niveles en que se desarrolla la edificación por encima de la cota de origen.

**Altura libre mínima de planta:** es la distancia vertical existente entre la cara superior del pavimento terminado y la cara inferior del forjado del techo terminado o si lo hubiese, del falso techo.

**Ocupación:** se entiende por ocupación de una parcela el porcentaje de superficie de ésta sobre la cual se puede situar la construcción adecuada al uso permitido.

**Edificabilidad:** es la medida de metros cuadrados edificables permitidos en una determinada área del suelo. Se expresa como la relación entre los metros cuadrados de techo edificable y los metros cuadrados de superficie de la parcela.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

## FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015  
10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657

Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



**Fuera de ordenación:** situación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de los instrumentos de planeamiento o, en su caso, resolución que ponga fin al procedimiento, que resultan disconformes con la nueva ordenación en los términos que disponga el instrumento de planeamiento de que se trate. A estos efectos, deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquélla, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen.

## CAPÍTULO 2. Régimen urbanístico del suelo

### 2.1. Calificación. Desarrollo urbanístico. Instrumentos complementarios de ordenación.

#### Art.3. Calificación y usos pormenorizados

El uso global predominante será el residencial, en tipología de vivienda unifamiliar aislada.

Se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles y exclusivos:

#### Equipamientos de carácter público o privado:

- o Equipamiento cultural: Comprende los espacios o locales destinados a la conservación y transmisión de conocimientos (biblioteca, talleres de actividades, etc....) así como los destinados a las actividades socioculturales y de relación (asociaciones de vecinos, asociaciones culturales, cívico-sociales, centros parroquiales, etc...).

Las actividades de este grupo que contengan instalaciones de hostelería, se considerarán incluida dentro de este último en la superficie destinada a este fin.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



- o Equipamiento educativo: Comprende los espacios y locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles. Incluyen las guarderías, centros educativos, academias, etc...
- o Sanitario: Comprende las actividades relacionadas con la prestación de asistencia sanitaria.
- o Despachos profesionales.
- o Asistencial: Comprende los espacios y locales dedicados a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a personas, mediante servicios sociales. Se entienden incluidos dentro de este grupo las residencias de ancianos, centros de educación especial, etc...
- o Deportivo: Comprende los espacios y locales dedicados a la práctica, enseñanza, exhibición de actividades deportivas así como las instalaciones complementarias necesarias.
- o Zonas verdes: Comprende las dotaciones de terrenos destinados al disfrute de la población. Dichos espacios deberán de contar con un alto grado de acondicionamiento para su correcto uso e integración urbana.
- ✚ Uso comercial al pormenor: centros comerciales básicos. No se admitirán en ningún caso las grandes y medianas superficies comerciales.
- ✚ Hostelería y restauración sin hospedaje.

#### Art.4. Estudio de Detalle

Los Estudios de Detalle podrán ser tramitados a iniciativa de particulares o de la Corporación Municipal. En este caso de iniciativa particular no podrá



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



considerarse debidamente cumplimentado el trámite de información pública si no ha habido notificación personal del mismo a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle y en los terrenos colindantes que pudieran resultar directamente afectados.

Siempre se redactarán de acuerdo con las finalidades especificadas en el art. 15 LOUA y los arts. 65 y 66 del RP vigente o normativa que en el futuro los sustituya, siempre y cuando no se opongan al primero.

#### **Art.5. Proyecto de Parcelación**

Previamente a cualquier segregación, venta o edificación parcial de una de las manzanas definidas en el presente documento, será necesario redactar y tramitar ante el Ayuntamiento de Carmona, para su aprobación, Proyecto de Parcelación que abarque a toda la manzana.

Dicho proyecto deberá ajustarse a las condiciones edificatorias contenidas en este documento.

#### **Art.6. Proyecto de Urbanización**

El proyecto de urbanización deberá detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser debidamente ejecutadas. Dicho proyecto podrá establecer una o más fases de ejecución, si bien se podrá modificar justificadamente el contenido de las fases.

EL proyecto de urbanización tendrá como finalidad, la realización material de las determinaciones que este documento contempla en cuanto a la ejecución de las obras de urbanización, tales como con los servicios e infraestructuras generales, red viaria, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas. Se redactará de acuerdo con los arts. 98 y 99 LOUA y del 67 al 70 del RP y de conformidad con la Ordenanza municipal reguladora de la redacción y tramitación de los Proyectos de Urbanización (publicada en Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla de 8 de noviembre de 2003).



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	DOCUMENTO: 20150085657
	JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015 CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36	Fecha: 12/06/2015 Hora: 11:36



En cumplimiento del Informe emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado, en cuanto a la consideración del impacto acústico de la A4, el Proyecto de Urbanización incluirá una medición de ruido, y en su caso, las obras de urbanización de las medidas correctoras necesarias para cumplir en toda el área de Las Monjas la reglamentación vigente en cuanto a niveles de ruido máximos admisibles en zonas residenciales existentes (actualmente 55 dBA, en horario nocturno).

Asimismo, tal como planteó en su último párrafo el Informe emitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de fecha 30 de junio de 2013, a la Modificación Nº 6 de las NNSS de Carmona, el Proyecto de Urbanización de la Urbanización Las Monjas, al desarrollar un planeamiento que no contó con procedimiento ambiental, deberá someterse al trámite de AAU.

## 2.2. Normas de urbanización y particulares de cada zona

### 2.2.A. CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN (CMU)

#### **Art.7. Cumplimiento del articulado correspondiente a las Normas para las Urbanizaciones y Parcelaciones y Condiciones Mínimas de Urbanización (NUPCMU) de la Modificación de las NNSS de 1.998.**

##### 1.1.1. LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

*Art. 86. Criterios Generales.*

*Art. 88. Red de Distribución de Agua Potable*

*Art. 89. Elementos de la Red de Distribución de Agua Potable*

##### 1.1.2. LA RED DE SANEAMIENTO

*Art. 91. Ámbito de aplicación*

*Art. 92. Sistema a utilizar*

*Art. 93. Conductos*

*Art. 94. Pozos de Registro*



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



Art. 95. Imbornales

Art. 96. Cámara de descarga

Art 97. Caudales

Art 98. Evacuación de Aguas Pluviales

### 1.1.3. LA DEPURACIÓN Y VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES

Art 99. Consideraciones Generales

Art. 100. Condiciones mínimas de instalación

### 1.1.4. LA RED VIARIA

Art 101. Condiciones de Cálculo

Art. 102. Condiciones de Diseño

Art. 103. Condiciones Constructivas

### 1.1.5. LA RED DE ALUMBRADO EXTERIOR

Art. 104. Características Técnicas

Art. 105. Bases de Cálculo

Art. 106. Condiciones de Diseño

### 1.1.6. LA RED DE ENERGIA ELECTRICA

Art 107. Criterios Generales

### 1.1.7. LA LINEA DE MEDIA TENSION

Art 108. Condiciones Generales

Art 109. Características Técnicas de Ejecución

### 1.1.8. LOS CENTROS DE TRANSFORMACION

Art 110. Condiciones Generales

Art 111. Características Técnicas de la Ejecución.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



*Art 112. Protección*

## 1.1.9. LA LÍNEA DE BAJA TENSIÓN

*Art 113. Condiciones Generales**Art 114. Características Técnicas de Ejecución*

## 1.1.10. LA PUESTA A TIERRA

*Art 115. Condiciones Generales**Art 116. Características Generales*

## 1.1.11. LOS VERTIDOS Y RESIDUOS SÓLIDOS

*Art 117. Consideraciones Generales***Art.8 Recogida de vertidos y residuos sólidos**

Se cumplirá con lo establecido en la "Ordenanza Municipal de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos y Limpieza Pública" y "Modificación de la Ordenanza Municipal de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos y Limpieza de la Vía Pública" para la inclusión de las condiciones técnicas y requisitos que tienen que cumplir las Urbanizaciones del Término Municipal de Carmona para que pueda procederse por la empresa municipal Limancar, S.L., para la recogida de los residuos sólidos urbanos.

El articulado de la Normativa de Recogida de Residuos sólidos al que se dará cumplimiento, es el siguiente:

- Artículo 2.
- Artículo 6.
- Artículo 7.
- Artículo 8.
- Artículo 9.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



- Artículo 10.
- Artículo 11.
- Artículo 12.
- Artículo 13.
- Artículo 14.
- Artículo 15.
- Artículo 16.
- Artículo 17.
- Artículo 36 bis.

### **Art.9 Limpieza, riegos y arbolado**

Se hace referencia al cumplimiento de los siguientes artículos de la Modificación de las NNSS.

- Art. 128. Consideraciones Generales
- Art. 129. Criterios Técnicos
- Art 130
- Art 131
- Art 132. Red de riego
- Art 135. Consideraciones Generales

### **Art.10 Canalización de Arroyos**

Tal y como figura en el informe de la CHG, en el Proyecto de Urbanización se incluirá el tratamiento del arroyo Santiche y del arroyo Innominado, en los términos expresados en dicho informe y que son:

Se encuentra afectado el cauce del arroyo Innominado (Cuenca Vertiente CV 1), con limpieza del cauce, ampliación de obra de paso nº 1 y encauzado a cielo abierto, de dimensiones 5m de ancho, 3m en fondo y 1m a cada lado del talud, con una profundidad media de 1m.

Se encuentra afectado el cauce del arroyo Santiche en las siguientes actuaciones:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



- Tramo desde el paso nº 3• hasta la sección S-7, con encauzamiento a cielo abierto con una anchura de 4,5m, 2,5 m de fondo y 1m a cada lado del talud, con una profundidad de 1,1m.
- Tramo desde la sección S-7 hasta el paso nº 6, con encauzamiento a cielo abierto con una anchura de 7m, 4,5 m de fondo y 1,25m a cada lado del talud, con una profundidad de 1,25m, y un resguardo de 0,5m.
- Colocación de sobreelevaciones, sustituciones y ampliaciones de la obras de paso.

Para estas actuaciones se deberán obtener las correspondientes autorizaciones administrativas del Organismo de cuenca.

## 2.2.B. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN USO RESIDENCIAL

El apartado 2.1 de la Memoria Justificativa nos remite a las ordenanzas de la Modificación de las NNSS-98. Éstas podrán ser completadas y/o ajustadas en aquello que sea insuficiente o inexistente a la realidad física de la parcelación

### Art.11 Condiciones de las parcelas

**Parcelación.** *La parcela mínima edificable habrá de tener una superficie de 2.500 m2. No se admitirán segregaciones por debajo de tal superficie.*

*No obstante lo anterior, se considerarán edificables todas aquellas parcelas existentes al momento de la aprobación definitiva de la modificación de las NNSS de 1.998.*

**Agrupación de parcelas.** Podrán agruparse parcelas contiguas.

**Reparcelaciones.** Agrupadas tres o más parcelas, podrán realizarse reparcaciones, siempre que el número de parcelas resultante, sea menor o



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



igual que el de parcelas agrupadas y ninguna de las resultantes de la reparcelación, de menor superficie que 2.500 m<sup>2</sup>.

## Art.12 Condiciones de composición y volumen

### Ocupación de parcela

Ocupación máxima de la parcela del 10%. Para parcelas menores de 1.000 m<sup>2</sup>, se permitirá una ocupación máxima de 100 m<sup>2</sup>.

### Edificabilidad máxima

Se establece la edificabilidad máxima en 0,10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

### Retranqueos

Las distancias mínimas a linderos serán las siguientes:

- a lindero frontal será de 5 m.
- al resto de linderos de 3 m.

### Altura máxima

En las parcelas colindantes con la A-4, situadas entre la isofona de 55 dBA y la A4, marcada en el plano O.01, la altura máxima permitida será de una sola planta, la cual no podrá exceder de 3,50m, medida en la cara inferior del último forjado. En el resto de parcelas, se permitirá hasta dos plantas y una altura máxima de 7,00 m, medida en la cara inferior del último forjado.

Se entenderá por altura, la que hubiere entre el nivel medio del terreno explanado en cada fachada y la cara superior del último forjado. Si la cubierta fuere inclinada, la cara superior de la cornisa o alero servirá de referencia. Sobre esta altura podrán sobresalir los remates de chimenea.

### Volumen edificable

El volumen edificable de cada parcela resultará de la aplicación de las condiciones anteriores.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



**Número máximo de viviendas por parcela**

Sólo se permite una vivienda por parcela, independientemente de la superficie de la misma.

**Construcciones permitidas por encima de la altura.** No se autorizarán torreones ni áticos y solamente se permiten cuerpos de edificación que correspondan a las salidas de las terrazas.

**Art.13 Condiciones de uso****Uso**

Será el de vivienda unifamiliar aislada, en una planta, ya sea de recreo o de carácter permanente.

Se permitirán otras actividades conforme a la clasificación de suelo urbano de la parcelación y siempre que sean compatibles de acuerdo con los usos permitidos.

**Aparcamientos**

Se obliga a contener en el interior de las parcelas una zona para al menos una plaza de aparcamiento privado.

**Espacios libres de las parcelas**

Deberá predominar el arbolado y la vegetación en los espacios libres de las parcelas, manteniéndolos en buen estado de conservación y limpieza. Se permitirá la construcción de piscinas en este espacio.

**Art.14 Edificaciones fuera de la ordenación**

Quedarán fuera de ordenación aquellas edificaciones que incumplan lo establecido en las presentes **Ordenanzas** y las vigentes **Normas Subsidiarias**.

Se deberá cumplir con la regulación general establecida por la **Legislación Urbanística** y el **Planeamiento General** vigentes.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



En caso de que todas las edificaciones existentes sobre una misma parcela cumplieren las mencionadas ordenanzas edificatorias, quedará en situación legal de fuera de ordenación aquella o aquellas que sean posteriores en el tiempo a la edificación primera que cumpla las ordenanzas edificatorias. Dicha antigüedad podrá acreditarse mediante cualquier medio probatorio de los admitidos a Derecho.

Si ninguna de las edificaciones cumple las ordenanzas edificatorias, quedarán todas fuera de ordenación. No obstante, en los casos de parcelas en las que sólo existen edificaciones permitidas por el planeamiento y aquellas no cumplan totalmente las ordenanzas edificatorias, quedarán fuera de ordenación sólo parcialmente, es decir, en lo que excedan de lo permitido, siempre y cuando se pueda definir este exceso en cuerpos completos e independientes de alguna manera del resto de la construcción como fuera de ordenación, si esto no es posible, será toda la edificación la que quede en situación de fuera de ordenación. Este parámetro también será aplicable a las parcelas en las que existan mayor número de edificaciones permitidas por el planeamiento.

## Art.15 Condiciones estéticas

### A. Cerramientos de parcelas

**Cerramientos de fachada de parcelas.** Se permitirán cerramientos a base de setos vivos, celosía cerámica o hidráulica, obra de fábrica, o metálica con limitaciones de altura de 2,00 metros.

**Cerramientos medianeros de parcelas.** Se permitirán cerramientos a base de setos vivos, celosía cerámica o hidráulica, obra de fábrica, o metálica con limitaciones de altura de 2,00 metros

**Acabado paredes exteriores.** Sólo podrá ser en color blanco. La fábrica vista se pintará en blanco si este no fuese su color natural. La piedra sólo se permitirá en tonos oscuros para zócalos o ciertos paramentos .



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



**Cubiertas inclinadas.** Podrán ser de teja árabe o de solería prensada de tipo sevillano. Expresamente se prohíben las de fibrocemento ondulado .

**Cubiertas planas.** Podrán acabarse con solería prensada o gravilla limpia.

**La carpintería exterior.** Podrá pintarse o dejarse en su color. En este último caso se encuentra la madera o el aluminio. La pintura deberá estar de acuerdo con el ambiente en general.

**Elementos exteriores de la construcción.** Se mantendrán en buen estado de conservación.

No podrán ser colocados sobre las fachadas de la edificación ninguna clase de señales o anuncios etc.

En los lugares destinados a tendederos de ropa, deberán de estar estos convenientemente disimulados o situados de forma que su uso no afecte a la estética del conjunto. Tanto las viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas, deberán tener tendederos que cumplan las condiciones del párrafo anterior.

### 2.2.C. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS LOCALES

Las dotaciones sirven para prestar servicios sociales a los ciudadanos, así como garantizar el recreo y esparcimiento de los mismos mediante el establecimiento de zonas deportivas y ajardinadas. Los usos a los que se destinen serán:

#### Art.16 Zona de Equipamientos Socio-Cultural

La regulación de las condiciones particulares de las zonas en que se realicen las dotaciones destinadas a equipamiento socio-cultural se llevará a cabo por su legislación específica. En caso de no existir ésta se atenderá a las condiciones siguientes:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



**A. Condiciones particulares de uso**

- ✚ Usos Permitidos: los definidos en las NNSS como culturales.
- ✚ Usos Compatibles: usos deportivos hasta una ocupación máxima del 30 % de la superficie del área total.
- ✚ Usos Prohibidos: todos los demás.

**B. Condiciones particulares de parcelación****Ámbito de aplicación**

Serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representen en la documentación gráfica de esta modificación.

Será también de aplicación en aquellas parcelas que sin tener la calificación expresa de dotación se destine a tal fin por estar dicho uso permitido.

**Agregación y segregación de parcelas**

No podrán segregarse parcelas y sí está permitida su agregación.

**C. Condiciones particulares sobre disposición y forma de las edificaciones****Separación a linderos**

Las distancias mínimas a linderos serán las siguientes:

- a lindero frontal será de 5 m.
- al resto de linderos de 3 m.

**Edificabilidad**

La misma que para edificación residencial

Para parcelas inferiores a 1000 m<sup>2</sup> a la entrada en vigor de esta normativa se permitirá una superficie edificable máxima de 100 m<sup>2</sup> t.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



**Número de plantas y Altura de planta**

Las mismas que para edificación residencial

**Art.17 Zona de espacios libres**

Las zonas destinadas a espacios libres, áreas de recreo y juego de niños deberán tener una superficie mayor o igual a 200 m<sup>2</sup> de suelo en todos los casos, y deberá poder inscribirse un círculo de 12 m de diámetro como mínimo en el interior de dichas parcelas.

**A. Condiciones particulares de uso**

Usos permitidos:

Se permitirá la construcción de jardines, áreas de juego y recreo y zonas peatonales.

Usos compatibles:

Se podrá autorizar previa concesión administrativa la construcción o instalación de quioscos de bebidas.

Se admiten usos deportivos y socioculturales descubiertos, hasta una ocupación máxima del 30% de la superficie del área total.

Usos prohibidos: todos los demás.

**B. Condiciones particulares de parcelación****Ámbito de aplicación**

Serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representen en la documentación gráfica de esta modificación.

**Agregación y segregación de parcelas**

No podrán segregarse parcelas y sí está permitida su agregación.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



**C. Condiciones particulares sobre disposición y forma de las edificaciones****Ocupación sobre rasante**

La ocupación máxima permitida sobre rasante será el 10 % de la superficie total de la parcela.

**Ocupación bajo rasante**

No se permite ocupación bajo rasante.

**Separación a linderos**

El área de movimiento de la edificación quedará limitada, en todo caso, por la separación mínima a linderos establecida a continuación.

Las distancias mínimas a linderos serán las siguientes:

- a lindero frontal será de 5 m.
- al resto de linderos de 3 m.

**Edificabilidad**

La edificabilidad máxima es de 0,1 m<sup>2</sup> t / m<sup>2</sup> suelo neto.

Para parcelas inferiores a 1000 m<sup>2</sup> a la entrada en vigor de esta normativa se permitirá una edificabilidad máxima de 100 m<sup>2</sup> t.

**Número de plantas y Altura de planta**

Las mismas que para edificación residencial

**D. Condiciones particulares estéticas****Diseño**

Se atenderá a dar prioridad a la vegetación, a árboles de sombra y a los elementos ornamentales, y se equiparán con mobiliario urbano que facilite la estancia y el tránsito peatonal.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36



Las condiciones particulares de las parcelas calificadas como dotación pública local, cumplirán con las determinaciones establecidas por el Planeamiento General vigente para estos usos, siendo sus condiciones de volumen e implantación en la parcela similares a las establecidas para las parcelas residenciales del entorno.

**En Sevilla,** Marzo de 2.015

Fdo: Fernando Peraita Lechosa  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos N° 5.707

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 12 de mayo de 2.015



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07DF00014E9900W3T1N6Z6B5O5 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ- SECRETARIO GENERAL - 12/06/2015  
CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,SERIALNUMBER=S2833002E,OU=PKI,O=MDEF,C=ES - 12/06/2015 10:00:36

DOCUMENTO: 20150085657  
Fecha: 12/06/2015  
Hora: 11:36

