



ASUNTO: Notificación al Interesado.	INTERESADO:	SOCIEDAD PARA EL DESARROLLO DE CARMONA, S.A. (SODECAR) PLAZA SAN FERNANDO, 0005 41410 CARMONA SEVILLA
UNIDAD ORIGEN: URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE		

Número de Expedición: 001246 / 043620 (22260)

N O T I F I C A C I Ó N

Sr. D. SOCIEDAD PARA EL DESARROLLO DE CARMONA, S.A. (SODECAR)

Para su conocimiento y los efectos oportunos, se le comunica que el Alcalde-Presidente del Ayto. de Carmona, el día 14 de enero de 2026, ha dictado el Decreto N° 2026/000093 que a continuación se transcribe:

EXTRACTO O TÍTULO:
CALIFICACIÓN PROVISIONAL DE 44 VIVIENDAS PROTEGIDAS EN C/ PASEO PACO CINTADO N.º 21 DE CARMONA.

SERVICIO: ÁREA DE URBANISMO	REFERENCIA: FG/ig
-----------------------------	-------------------

Expediente n.º 2025/710400000114

HECHOS:

1.- En fecha 22/10/2025 se presenta por parte de la empresa municipal SOCIEDAD PARA EL DESARROLLO DE CARMONA, SA (SODECAR) con CIF A41479783 solicitud para la obtención de licencia de obras para edificio de 44 viviendas protegidas, 44 trasteros y 40 plazas de aparcamiento en C/ Paseo Paco Cintado, 21, de esta localidad (parcela con referencia catastral 5697858TG6459N0001TA). Consta en el expediente el proyecto objeto de solicitud de licencia, con n.º de visado 25/003474-T001 por el COAS, siendo el arquitecto redactor Juan A. Mesa Cadena.

El 11/11/2025 se presenta la solicitud de calificación provisional para las mencionadas viviendas protegidas. En ella el representante de la sociedad promotora DECLARA cumplir las exigencias legales establecidas para las viviendas protegidas, así como la Disposición adicional sexta del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda y rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, las órdenes de desarrollo de los programas y las bases reguladoras para la concesión de ayudas contenidas en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

2.- Mediante Decreto n.º 2025/4001, de 11 de diciembre, se concede a la mencionada empresa municipal Licencia de obras para la construcción de edificio de 44 viviendas protegidas, 44 trasteros y 40 plazas de aparcamiento en la ubicación referida.

CSV: 07EA002AF7BF00G700J510Z4R3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA002AF7BF00G700J510Z4R3 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

SARA BELEN TROYA JIMENEZ (-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 14/01/2026
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEÑETA ZERBITZU
ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACIÓN Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 14/01/2026 10:18:14
[-RR.DD-] REGISTRO DE DOCUMENTOS SALIDA REGGEN 2026 243 - 14/01/2026 10:18

SALIDA: 2026243
Fecha: 14/01/2026
Hora: 10:18
Und. reg:REGGEN



3.- El 02/01/2026 se aporta por parte de la empresa solicitante documentación complementaria necesaria para el otorgamiento de la calificación provisional de las mencionadas viviendas.

4.- Se emite informe por parte de la arquitecta técnica municipal el 09/01/2026, sobre la calificación provisional solicitada, siendo su tenor literal el siguiente:

"EXpte. Licencia de obras: 2025/7104-114

- Proyecto básico y de ejecución con n.º de visado 25/003474-T001 de 16 de octubre.
Estudio de seguridad y salud con n.º de visado 436831iVE/187127 de 3 de octubre de 2025.
Proyecto técnico de infraestructura común de telecomunicaciones emitido y firmado por técnico competente con n.º de visado P25304138 de fecha 10 de noviembre de 2025.

- *Planeamiento General vigente:*

NN.SS. adaptadas a la LOUA, aprobación definitiva de fecha 4 de marzo de 2009 y rectificado del 17 de julio de 2009.

Modificación 3^a de las NN.SS. adaptadas parcialmente a la LOUA, aprobada por Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 8 de febrero de 2013.

- *Planeamiento de Desarrollo vigente:*

Modificación nº 9 de las NNSS de Carmona (Aprobación Definitiva 16/12/14)

Estudio de Detalle Parcela Terciaria del Sector SUNC-NU-8 (Aprob. Definitiva Pleno 29/06/16).

Proyecto de Reparcelación del Sector SUNC-NU-8 (Aprob. Definitiva JGL 29/07/15, 30/05/16 y 22/06/16).

- *Clasificación y calificación urbanística del suelo: urbano consolidado residencial plurifamiliar VPO*

Vista la solicitud de Calificación Provisional relativa al expediente de referencia, la técnico firmante informa lo siguiente:

RÉGIMEN:	General
Nº DE VIVIENDAS:	44
INGRESOS MÁXIMOS ANUALES:	5,5 IPREM
RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	General
DURACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	10 años

CUADRO IDENTIFICATIVO DE LAS VIVIENDAS.

RÉGIMEN GENERAL.

USO: PROPIEDAD / USO PROPIO INDIVIDUAL



Nº de vivienda	Nº IDENTIFICACIÓN VIVIENDA	UBICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES	Nº DORMITORIOS	SUP. ÚTIL VIV (m ²)	SUP. ÚTIL TOTAL VIVIENDA (m ²)
		Portal	Planta	Letra				
1	25001	1	0	A	MR	3	86,83	86,83
2	25002	1	0	B	MR	3	86,63	86,63
3	25003	1	1	A		3	71,90	71,90
4	25004	1	1	B		3	71,82	71,82
5	25005	1	1	C		3	72,70	72,70
6	25006	1	1	D		3	76,85	76,85
7	25007	1	2	A		3	71,90	71,90
8	25008	1	2	B		3	71,82	71,82
9	25009	1	2	C		3	72,70	72,70
10	25010	1	2	D		3	76,85	76,85
11	25011	2	1	A		3	79,67	79,67
12	25012	2	1	B		3	74,03	74,03
13	25013	2	1	C		3	77,12	77,12
14	25014	2	1	D	FN	4	96,82	96,82
15	25015	2	2	A		3	79,67	79,67
16	25016	2	2	B		3	74,03	74,03
17	25017	2	2	C		3	77,12	77,12
18	25018	2	2	D	FN	4	96,82	96,82
19	25019	3	1	A		3	79,76	79,76
20	25020	3	1	B		3	74,13	74,13
21	25021	3	1	C		3	74,13	74,13
22	25022	3	1	D		3	79,76	79,76
23	25023	3	2	A		3	79,76	79,76
24	25024	3	2	B		3	74,13	74,13
25	25025	3	2	C		3	74,13	74,13
26	25026	3	2	D		3	79,76	79,76
27	25027	3	3	A		3	79,76	79,76
28	25028	3	3	B		3	74,13	74,13
29	25029	3	3	C		3	101,22	101,22
30	25030	3	4	B		3	91,67	91,67
31	25031	4	1	A		3	79,76	79,76
32	25032	4	1	B		3	74,13	74,13
33	25033	4	1	C		3	74,13	74,13
34	25034	4	1	D		3	79,76	79,76
35	25035	4	2	A		3	79,76	79,76
36	25036	4	2	B		3	74,13	74,13
37	25037	4	2	C		3	74,13	74,13
38	25038	4	2	D		3	79,76	79,76
39	25039	4	3	A		3	79,76	79,76
40	25040	4	3	B		3	74,13	74,13
41	25041	4	3	C		3	74,13	74,13
42	25042	4	3	D		3	79,76	79,76
43	25043	4	4	B		3	95,68	95,68
44	25044	4	4	C		3	101,68	101,68
							3.498,17	

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DE VIVIENDAS Y ELEMENTOS VINCULADOS

RÉGIMEN / USO	Nº DE VIVIENDAS	SUP. ÚTIL TOTAL VIVIENDAS (m ²)	M ² ÚTIL TOTAL ANEJOS VINCULADOS
General	44	3498,17	0,00

CUMPLIMIENTO DE RESERVA MÍNIMA 4% VIVIENDAS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD

CUMPLIMIENTO RESERVA MÍNIMA 4% VIVIENDAS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD				
Nº VIV.	Nº VIV. ADAPTADAS	TOTAL	VIVIENDAS	% VIVIENDAS RESERVADAS
RESERVA DAS	MOVILIDAD REDUCIDA	TOTAL VIVIENDAS RESERVADAS	PROMOCIÓN	RESERVADAS
2	2	2	44	4,54%

PRECIOS MAXIMOS DE LAS VIVIENDAS Y SUS ANEJOS PRIMERA TRANSMISION – PRECIO DE REFERENCIA POR METRO CUADRADO UTIL

Módulo básico: 894,36 € / m² útil

Coeficiente Territorial: 1,5

Módulo ponderado: 1.341,54 € / m² útil

Coeficiente de Régimen General: 1,7

Precio € / m² útil viviendas: 2.280,61

Precio € / m² útil anejos: 1.368,36

CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN

- En fecha 22/10/2025 se presenta por parte de la empresa municipal SOCIEDAD PARA EL DESARROLLO DE CARMONA, SA (SODECAR) con CIF A41479783 solicitud para la obtención de licencia de obras para edificio de 44 viviendas protegidas, 44 trasteros y 40 plazas de aparcamiento en C/ Paseo Paco Cintado, 21, de esta



localidad (parcela con referencia catastral nº 5697858TG6459N000ITA).

Se concede licencia de obras para la construcción de 44 viviendas protegidas, 44 trasteros y 40 plazas de aparcamientos, mediante de Decreto de Alcaldía nº 2005/4001 de fecha 11 de diciembre.

La dirección de las obras corresponde al arquitecto redactor del proyecto Juan Mesa Cadena, y la dirección de ejecución y coordinación de seguridad y salud, al arquitecto técnico redactor del ESS, Alejandro Muñoz Muñoz (según documentación aportada mediante registros n.º 22165 y 23370 de 2025).

Presupuesto de Ejecución Material del proyecto: 4.235.348,70 €

- El 11/11/2025 la promotora solicita la calificación provisional para declarar en régimen de protección las 44 viviendas de la promoción.

CONCLUSIÓN

Analizada la documentación obrante en el expediente, donde se justifica el cumplimiento de la adecuación de las viviendas al Reglamento de Viviendas Protegidas, a la normativa técnica de diseño y al plan autonómico de vivienda y suelo vigente en la actualidad, **queda verificada la adecuación de las mismas.**

Consta informe jurídico de fecha 12 de enero de 2026, suscrito por la Sra. Técnico de Administración General, del que se extraen los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS:

1.- El artículo 9.1d) de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, atribuye a los municipios la competencia para el otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de viviendas protegidas como competencia propia en materia de vivienda.

2.- De acuerdo con el artículo 35 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo:

“Las personas promotoras de viviendas protegidas presentarán la solicitud de calificación provisional, especificando los programas a los que desean acogerse, ante el correspondiente ayuntamiento para su resolución, acompañada de la siguiente documentación:

a) Los documentos acreditativos de la identidad de la persona jurídica solicitante y, en su caso, de la representación que ostente.

b) Certificado o nota simple del Registro de la Propiedad acreditativo de la titularidad de los terrenos o del derecho real sobre los mismos que les faculten a realizar la promoción y de su libertad de cargas y gravámenes que puedan conllevar la inviabilidad de la promoción. En el supuesto de no ser titulares, las personas solicitantes deberán aportar contrato de opción de compra a su favor o título suficiente que acredite la disponibilidad de los terrenos para construir.

c) Documento técnico, visado cuando proceda conforme a la normativa aplicable sobre visado legal, que permita la verificación de la adecuación a la normativa técnica de diseño exigible.”

3.- Continuando con el artículo 36 del mencionado Decreto:

“El correspondiente Ayuntamiento, previamente a la concesión de la calificación provisional, verificará la adecuación de las viviendas al presente Reglamento, a la normativa técnica de diseño y al plan autonómico de vivienda y suelo vigente en su momento. Además, se comprobará la adecuación urbanística de la promoción, y la existencia de demanda adecuada a la promoción en base a los datos obtenidos del Registro Público Municipal de Demandantes, así como, en su caso, la reserva a determinados programas que puedan establecer los planes de vivienda y suelo municipales o autonómicos. (...)

En el presente caso, en el informe técnico emitido se ha verificado la adecuación de las viviendas al reglamento, a la normativa técnica de diseño contenida en la Orden de 21 de julio de 2008, así como al plan autonómico de vivienda y suelo vigente (Decreto 91/2020, de 30 de

CSV: 07EA002AF7BF00G700J510Z4R3



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07EA002AF7BF00G700J510Z4R3
en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 14/01/2026
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU
ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 14/01/2026 10:18:14
[-RR.DD-] REGISTRO DE DOCUMENTOS SALIDA REGGEN 2026 243 - 14/01/2026 10:18

SALIDA: 2026243
Fecha: 14/01/2026
Hora: 10:18
Und. reg:REGGEN



junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda y rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030). La adecuación urbanística de la promoción está verificada en los informes favorables emitidos para la licencia de obras con la que cuenta la promoción.

Por otra parte, el solicitante acredita la existencia de demanda adecuada a la promoción en base a los datos obtenidos del Registro Público Municipal de Demandantes, según certificado aportado de fecha 29 de julio de 2025.

En la resolución de calificación provisional deberán constar, como mínimo, los siguientes extremos:

- a) Código de identificación del expediente y programas a los que se acoge la promoción.*
- b) Identificación de la persona solicitante y tipo de promotor, señalando si es público o privado y si la vivienda es para uso propio individual o agrupado en cooperativa.*
- c) Identificación, número de dormitorios y superficie individualizada de las viviendas protegidas de la promoción y de sus anejos vinculados.*
- d) En los supuestos de viviendas en venta o adjudicación, se incluirá el precio máximo de las viviendas y de sus anejos. Cuando se trate de viviendas en arrendamiento se señalará la forma de cálculo de la renta máxima.*
- e) Identificación catastral de la parcela.*
- f) Fecha de la licencia de obras cuando se haya concedido previamente.*
- g) Las condiciones que limiten las definidas en los correspondientes programas de vivienda protegida, por venir derivadas, entre otras causas, de procedimientos de adjudicación o venta de suelo, o como consecuencia de la obtención de ayudas autonómicas en materia de suelo.*

Por último, el artículo 37 del Decreto 149/2006 recoge lo siguiente:

- 1. El Ayuntamiento deberá comunicar a la correspondiente Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda, utilizando el modelo incluido como Anexo IV, las calificaciones provisionales y definitivas que hayan otorgado, así como las modificaciones de estas, y la fecha de inicio de las obras, en el plazo de un mes desde que tengan lugar.*
- 2. El promotor no podrá formalizar los contratos de compraventa o de adjudicación de las viviendas hasta que aquél presente en el Ayuntamiento la comunicación de inicio de las obras.(...)*

En base a la propuesta de resolución de dicho informe, esta Concejalía de Urbanismo, conforme a la delegación de competencias que ostenta al amparo de la Resolución de la Alcaldía n.^º 1676/2023, de 21 de junio de 2023, ha dictado la presente:

RESOLUCIÓN:

PRIMERO.- Otorgar la calificación provisional de 40 viviendas protegidas a favor de la empresa municipal SOCIEDAD PARA EL DESARROLLO DE CARMONA, SA (SODECAR) con CIF A41479783, para la promoción sita en C/ Paseo Paco Cintado, 21, de esta localidad (referencia catastral 5697858TG6459N0001TA); de conformidad con los datos recogidos en el informe técnico reflejado en la resolución.

1. Expediente y programas: expte. municipal 2025/7104-114.
2. Promotor: empresa municipal SODECAR, SA, representada por D. José Fidel Gayoso Romero.
3. Identificación, número de dormitorios y superficie individualizada de las viviendas protegidas de la promoción y de sus anejos vinculados: según tablas reflejadas en el informe técnico.
4. Precio máximo de las viviendas y de sus anejos:

Módulo básico:	894,36 € / m ² útil
Coeficiente Territorial:	1.5
Módulo ponderado:	1.341,54 € / m ² útil

CSV: 07EA002AF7BF00G700J510Z4R3



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07EA002AF7BF00G700J510Z4R3
en <https://sede.carmena.org>

FIRMANTE - FECHA

SARA BELEN TROYA JIMENEZ(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 14/01/2026
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU
ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 14/01/2026 10:18:14
[-RR.DD-] REGISTRO DE DOCUMENTOS SALIDA REGGEN 2026 243 - 14/01/2026 10:18

SALIDA: 2026243
Fecha: 14/01/2026
Hora: 10:18
Und. reg:REGGEN



5. Identificación catastral de la parcela: 5697858TG6459N0001TA. Finca registral n.^o 43.311, propiedad de SODECAR, SA.

6. Licencia de obras concedida por Decreto n.^o 2025/4001, de 11 de diciembre.

7. Otras limitaciones: las establecidas en las bases reguladoras de la subvención a la que se acoge la promoción.

SEGUNDO.- Notificar la resolución al interesado con advertencia de los recursos procedentes para la defensa de sus derechos, comunicándola además a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla.

Lo que comunico a Vd. para su conocimiento y efectos, significándole que contra el presente acuerdo, que agota la vía administrativa, cabe interponer recurso potestativo de reposición, según lo previsto en los arts. 123 y 124 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en el plazo de un mes a partir del recibo de la presente notificación ante el órgano que dictó aquél o bien, si así lo considera conveniente a su derecho, recurso contencioso-administrativo ante la Jurisdicción de tal naturaleza, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al recibo de la presente notificación, de conformidad con lo previsto en el art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso- Administrativa.

CARMONA, a la fecha de la firma digital.

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE	FIRMANTE - FECHA	SALIDA: 2026243
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07EA002AF7BF00G7O0J5I0Z4R3 en https://sede.carmona.org	SARA BELEN TROYA JIMENEZ(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 14/01/2026 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 14/01/2026 10:18:14 [-RR.DD-] REGISTRO DE DOCUMENTOS SALIDA REGGEN 2026 243 - 14/01/2026 10:18	Fecha: 14/01/2026 Hora: 10:18 Und. reg:REGGEN

