

**MODIFICACIÓN N° 12 de LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
ADAPTADAS PARCIALMENTE A LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA**

**MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL
PARQUE LOGÍSTICO DE CARMONA**

Documento Aprobación Provisional 2 _ noviembre 2018



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARMONA.
Oficina de Planeamiento. Área de Urbanismo y Medio Ambiente**



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E2000A7A7400A9M2M1J9D5O8
en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA	
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21	DOCUMENTO: 20180686708 Fecha: 29/11/2018 Hora: 11:53



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0
en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33	DOCUMENTO: 20190748687 Fecha: 23/04/2019 Hora: 07:58



DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO
PLENO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 16 DE ABRIL DE 2.019.

ÍNDICE:

I. MEMORIA de la Modificación	3
1. ANTECEDENTES, JUSTIFICACIÓN Y CONTENIDOS DEL DOCUMENTO	3
2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	6
3. DESCRIPCIÓN DE CONTENIDOS DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL	9
4. MEMORIA PARTICIPACIÓN, INFORMES SECTORILES Y EVALUACIÓN AMB. ESTRATÉGICA	15
5. DESCRIPCIÓN DE LOS CONTENIDOS DE LA MODIFICACIÓN	24
6. JUSTIFICACIÓN DE NORMATIVAS APLICABLES	34
7. VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA	39
ANEXO de la Memoria. Justificación Coeficiente Uso y Tipología Industrial-Logístico	41

II. NORMAS URBANÍSTICAS de la Modificación	45
---	----

III. PLANOS de la Modificación.

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-1 _ Zonificación y Usos Pormenorizados (Plano 9 – O.1 del PP 2003)
- I-2 _ Infraestructuras _ Conexiones y Actuaciones Exteriores (Plano 17 – O.4a del PP 2003)
- I-3 _ Ámbito de Urbanización Recepcionado

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O -1 _ Zonificación y Usos Pormenorizados Modificación
- O -2 _ Infraestructuras _ Conexiones y Actuaciones Exteriores

IV. RESUMEN EJECUTIVO de la Modificación.

1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO.	3
2.- CONTENIDOS DE LA MODIFICACIÓN N° 12 DE LAS NN.SS	4
3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVAS Y TRAMITACIÓN	12
Planos y tabla de superficies de la Ordenación Inicial y Modificada	13

ANEXO. Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación N° 12 NN.SS

Borrador del Instrumento de Planeamiento

Documento Ambiental Estratégico

Informe de Evaluación Ambiental Estratégica.

MEMORIA _ Pg 2



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E2000A7A7400A9M2M1J9D5O8
en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21

DOCUMENTO: 20180686708

Fecha: 29/11/2018
Hora: 11:53



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0
en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33

DOCUMENTO: 20190748687

Fecha: 23/04/2019
Hora: 07:58



I.- MEMORIA MODIFICACIÓN Nº 12 NNSS

Modificación de la Ordenación Pormenorizada del PARQUE LOGÍSTICO

1.- ANTECEDENTES, JUSTIFICACIÓN Y CONTENIDOS DEL DOCUMENTO.

El 23 de octubre de 2003 fue aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Carmona para el Sector Parque Logístico. El Plan Parcial del Sector Parque Logístico fue aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Carmona de fecha 5 de diciembre de 2003. Después, se delimitó la Unidad de Ejecución, se estableció su Sistema de Ejecución, y se redactaron y aprobaron los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, por la JGL de 11 de marzo de 2005.

Por su parte, la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA de 2009 delimitó el Parque Logístico como ámbito de Suelo Urbanizable Ordenado, "suo-urb-10-parque logístico".

En este periodo se han culminado las obras de urbanización y recepcionado una parte del Sector, que, por tanto, ha alcanzado la condición de suelo urbano consolidado, mientras que hay otra parte del Parque que aún no ha sido recepcionada, fundamentalmente por faltar la ejecución de infraestructuras eléctricas y, por tanto, aún no puede ser considerado Suelo Urbano Consolidado. Esta Modificación describe en su Plano I-3 el estado actual de recepción completa de la Etapa 1.

Por otro lado, la experiencia de estos años hace necesario introducir diversos cambios puntuales en los contenidos de su Ordenación Urbanística Pormenorizada, por un lado para ajustar a la realidad sus esquemas de infraestructuras y previsiones de conexiones externas, por otro lado para introducir modificaciones puntuales en su ordenación urbanística que son precisas para mejorar su adecuación a las demandas funcionales actuales.

El Pleno Municipal el 30 de Julio de 2014, en su Punto 4º, adoptó el **Acuerdo de Formulación** de la presente **Modificación Nº 12 de las NN.SS de Carmona**, Adaptadas parcialmente a la LOUA, destinada a introducir **modificaciones puntuales en la Ordenación Pormenorizada del Sector Parque Logístico**, con los siguientes CONTENIDOS:

A.- En materia de Ordenación Urbanística:

1. Recalificación a un nuevo uso pormenorizado que denominamos Industrial-Logístico, en el tercio norte de la Manzana Logística L-B, con frente a la calle principal de acceso del Parque y con una extensión de 46.317 m², permaneciendo los 87.565 m² restantes de esta Manzana B con uso Terciario Logístico, y manteniendo la edificabilidad original asignada a esta Manzana de 0,72 m²t/m²s para ambos usos.

El nuevo uso pormenorizado Industrial-Logístico se sitúa dentro del ámbito recepcionado, que, por tanto, es suelo urbano consolidado. A este uso Industrial-Logístico, teniendo en cuenta sus características, intensidad de uso y demandas de infraestructuras previstas, se le asigna un coeficiente de uso de 1'3, similar al que ya se otorgaba el PP. Al uso Terciario-Genérico. Siendo 1 el coeficiente de uso del Terciario-Logístico, el incremento de aprovechamiento que genera este cambio de uso hace necesaria la delimitación de un área homogénea de suelo urbano no consolidado en el ámbito recalificado, conforme e los artículos 45.2.B).c) y 10.2.A).b) de la LOUA.

2. Permuta puntual de suelos comerciales y de aparcamiento público entre dos puntos del Parque, sin modificar las cifras totales de ambas calificaciones, con objeto de mejorar su funcionalidad.
3. Se reduce el tamaño de las parcelas mínima actual de uso Terciario-Logístico y Terciario-Genérico, así como su frente de parcela, para ajustar sus tamaños a las demandas.

El nuevo uso Industrial-Logístico tendrá las mismas condiciones de parcela y fachada mínima que se van a aplicar ahora para al Terciario-Logístico.



4. Se flexibilizan los usos compatibles, al servicio del uso Terciario-Logístico, manteniendo su límite total en un 30%.
5. Se completa la regulación de los Complejos Logísticos y de los Complejos Terciarios Genéricos, estableciendo un tamaño mínimo para sus módulos interiores.
6. Se revisa la Programación prevista por el Plan Parcial de 2003, planteando, inicialmente, la disposición de dos Fases de Ejecución y Recepción de las Obras de Urbanización. La Primera Fase corresponde al ámbito ya recepcionado por el Ayuntamiento y la Segunda Fase al resto del Sector (expresado en los Planos I-3 y O-3 del Documento de Aprobación Inicial).

B.- En materia de Infraestructuras

7. Reubicación de la Parcela de Infraestructuras prevista para la Subestación Eléctrica, coherente con la previsión de punto de conexión a la nueva red de alta/media tensión, manteniendo su superficie de 2.400 m2, para facilitar la implantación de una subestación estándar y su posibilidad de ampliación futura, y para alejar el tendido aéreo de entrada de una edificación rural protegida cercana.
8. Redimensionamiento de las previsiones de demanda de potencia eléctrica, a la vista de las potencias reales demandadas en el Parque. La previsión de potencia del Plan Parcial y del Convenio de Suministro con Endesa se reduce en las parcelas logísticas de 40 / 50 a 20 w/m2 y en las Terciarias de 125 a 100 w/m2. Esta reducción de demanda eléctrica implica también la revisión en esta Modificación de las infraestructuras eléctricas de suministro del Parque, las cuales también serán contempladas en la revisión del Convenio de Suministro Eléctrico.
9. Cambio en la acometida a la red general de suministro de agua potable, que ahora procede la red general que discurre en paralelo a la A4, mediante acuerdo con Aguas del Huesna.
10. Cambio en el sistema de depuración de aguas residuales, también mediante acuerdo con Aguas del Huesna, mediante el cual se sustituye la EDAR inicialmente prevista para el Parque, por un bombeo y un emisario que permitirán la impulsión de los vertidos del Parque Logístico a la EDAR más próxima, situada en la vecina Urbanización Camposol.

A partir del Acuerdo de Formulación, para fundamentar los Contenidos de la Modificación, se pidió informe a distintos organismos públicos y empresas suministradoras, y se mantuvieron contactos con los responsables de las mismas, según se detalla en la Memoria Informativa.

Todo ello dio lugar al **Documento de Aprobación Inicial**, aprobado por el Pleno Mpal. en sesión del 22 de diciembre de 2014, el cual fue redactada por la Oficina Mpal. de Planeamiento con los siguientes Contenidos Documentales:

I. MEMORIA de la Modificación

II. NORMAS URBANÍSTICAS de la Modificación.

III. PLANOS de la Modificación.

PLANOS DE INFORMACIÓN

I -1 _ Zonificación y Usos Pormenorizados (Plano 9 – O.1 del PP 2003)

I -2 _ Infraestructuras _ Conexiones y Actuaciones Exteriores (Plano 17– O.4a del PP 2003)

I -3 _ Ámbito de Urbanización Recepcionado

PLANOS DE ORDENACIÓN

O -1 _ Zonificación y Usos Pormenorizados Modificación y Área Homogénea SUNC.

O -2 _ Infraestructuras _ Conexiones y Actuaciones Exteriores

O -3 _ Fases de Ejecución de la Urbanización

IV. RESUMEN EJECUTIVO de la Modificación.

Posteriormente el Documento de Aprobación Inicial fue sometido al procedimiento de **Información Pública y solicitud de informes sectoriales**, según se detalla en el Apartado 4 de esta Memoria, la Memoria de Participación.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A7A7400A9M2M1J9D5O8 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21

DOCUMENTO: 20180686708
Fecha: 29/11/2018
Hora: 11:53



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 16 DE ABRIL DE 2.019.

DOCUMENTO: 20190748687
Fecha: 23/04/2019
Hora: 07:58



Además de lo anterior, la tramitación de esta Modificación, que inicialmente por sus contenidos no requería un procedimiento ambiental, se vio afectada por la necesidad de disponer de una Evaluación Ambiental Estratégica, como consecuencia de la entrada en vigor el 12 de diciembre de 2014 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Como consecuencia de ello, en aplicación del Dto. Ley 3/2015, que modificó la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, esta Modificación Nº 12 ha tenido que ser sometida a un **Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**, que se inició con la aprobación por el Pleno Municipal del 31 de mayo de 2017 del Borrador de esta Modificación Nº 12 de las NN.SS. y su correspondiente Documento Ambiental Estratégico, admitido a trámite por la Delegación T. de Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, mediante Resolución de 17 de julio de 2017, procedimiento que ha finalizado con la emisión de su **Informe Ambiental Estratégico**, con fecha 20 de abril de 2018.

En el ANEXO de esta Modificación de NNSS Nº 12 se aporta el Borrador de la Modificación, el Documento Ambiental Estratégico y el Informe Ambiental Estratégico citados, que concluye que esta Modificación no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, tal como se explica en el Apartado 4 de esta Memoria.

Así pues, el **Documento de Aprobación Provisional**, que fue aprobado por el Pleno Municipal en su sesión del 30 de mayo de 2018, desarrolla fielmente los contenidos del Borrador de la Modificación sobre el que se ha emitido el Informe Ambiental Estratégico, que a su vez era coherente con los requerimientos de los Informes Sectoriales y Alegaciones que recibió en su día el Documento de Aprobación Inicial de esta Modificación Nº 12, tal como se detalla en el Apartado 4 de esta Memoria.

Este Documento de Aprobación Provisional ha sido remitido a las distintas administraciones y entidades suministradoras para la ratificación y adaptación de sus informes, habiéndose recibido Informes Favorables sin condiciones de la Dirección Gral. de Infraestructuras de la Consejería de Fomento y Vivienda (16-07-2018), de Aguas del Huesna (31-07-2018) y de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (15-11-2018). Por otra parte, el Informe recibido de la Delegación T. de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (24/07/2018), fue favorable condicionado a que, a su vez, fuera favorable el informes de Aguas del Huesna y a que el Informe de la Confederación Hidrográfica expresara la disponibilidad de recursos hídricos, condiciones ambas que se han cumplido posteriormente.

Por su parte, en cumplimiento de la tramitación establecida por el art. 31.2C) de la LOUA, también ha emitido informe el Servicio de Urbanismo de la Delegación T. de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (11/09/2018), el cual, textualmente, requiere que "con anterioridad a la aprobación definitiva del presente proyecto urbanístico, deberían tenerse en cuenta las consideraciones realizadas en el presente informe en relación al cumplimiento de las determinaciones establecidas en el planeamiento general vigente y en la legislación urbanística de aplicación". Estas consideraciones a incorporar en la Modificación nº 12 NNSS son:

- En cuanto al Expediente Administrativo y su Tramitación, se advierte lo siguiente:
...no consta en el expediente la publicación del anuncio de información pública del documento de referencia por medios telemáticos, tal como establece el artículo 70.ter de la LBRL por remisión al artículo 7.e) de la Ley 19/2013, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, y el artículo 13.1.e) de la Ley 1/2014, de Transparencia Pública de Andalucía, al señalar que deberían ser objeto de publicidad por parte de las entidades locales, dentro de la información de relevancia jurídica, "los documentos que conforme a la legislación sectorial vigente deban ser sometidos a un periodo de información pública durante su tramitación".
- En relación con la legislación urbanística:
 - a) Se recuerda la necesidad de requerir, en este caso, dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.
 - b) Debería constar en el documento el Cuadro de la situación de partida de la distribución y localización de usos pormenorizados, en comparación con los datos de la ordenación pormenorizada de la presente modificación
 - c) No se justifica la obtención del coeficiente de uso y tipología para el nuevo uso introducido.

Aunque estos puntos no alteran en nada la ordenación urbanística definida en el Documento Provisional de la Modificación nº 12 de las NNSS, la inclusión de su justificación motiva el presente Documento de Aprobación Provisional 2 y su correspondiente aprobación por el Pleno Mpal.

MEMORIA _ Pg 5



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E2000A7A7400A9M2M1J9D508
en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21

DOCUMENTO: 20180686708
Fecha: 29/11/2018
Hora: 11:53



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0
en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO
PLENO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 16 DE ABRIL DE 2.019.

DOCUMENTO: 20190748687
Fecha: 23/04/2019
Hora: 07:58



2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1.- Informes Sectoriales recibidos durante la tramitación de la Modificación.

Para garantizar la viabilidad de los contenidos del Documento de Aprobación Inicial de esta Modificación del Sector Parque Logístico, a partir de su Acuerdo de Formulación, se solicitaron informes previos, en cuanto a los contenidos de su competencia, a las siguientes administraciones y compañías:

a) Servicio de Energía de la Delegación Territorial de Economía, Innovación Ciencia y Empleo, para que valore la posibilidad de reducir las previsiones de potencia del uso logístico (este informe ya ha sido solicitado).

No emitió informe, pero en las reuniones mantenidas con responsables de este Servicio, inicialmente se expuso la viabilidad de reducir, justificadamente, las previsiones de potencia, siempre que las mismas y las infraestructuras previstas fueran concertadas con el suministrador Endesa.

b) Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Consejería de la Fomento y Vivienda, por el cambio de localización de parte del suelo Comercial a una parcela próxima a la Carretera A-8025.

Este Servicio no emitió informe, pero se mantuvo una reunión técnica en la que, inicialmente, se consideró viable de la reubicación de la mita de la parcela comercial C1 en el frente de fachada a la Carretera A-8025, respetando la línea límite de edificación de 25 metros, la misma que se dispuso en la ordenación de 2003.

c) Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

No ha emitido informe, pero se mantuvo un contacto con los técnicos de Confederación para explicar que la reubicación de la reserva de suelo para la Subestación no alterará las condiciones de inundabilidad del Arroyo Los Graneros que fueron consideradas en 2003 para clasificar este Sector.

d) Servicio de Infraestructuras y Dominio Público Hidráulico de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Este informe pedía que la Modificación deje claro que sus contenidos no afectan al Arroyo Los Graneros y su inundabilidad, además de exigir la disponibilidad de recursos hídricos y depuración, en la nueva ordenación.

e) Compañía Endesa, respecto a las infraestructuras de su competencia.

Endesa emitió informe en el que, inicialmente, se expuso la viabilidad de revisar justificadamente las previsiones de potencias asignadas a los distintos usos del Parque y las infraestructuras externas necesarias, mediante la revisión del Convenio de Suministro.

f) Consorcio de Aguas del Huesna, respecto a las infraestructuras de su competencia.

Aguas del Huesna emitió informe favorable a las infraestructuras, ya ejecutadas, de suministro externas y la solución de depuración mediante bombeo a la EDAR de la cercana Urbanización Camposol.

Tras la **Aprobación Inicial de esta Modificación** se abrió el preceptivo **periodo de Información Pública** y se solicitaron los **Informes Sectoriales** a los mismos organismos públicos y empresas suministradores antes relacionados, de cuyos resultado se detallan en el Apartado 4 de esta Memoria.

Posteriormente, como se ha expuesto al final del Apartado 1, se ha tramitado la **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada** de esta Modificación Nº 12 de las NN.SS, y, recientemente, se ha obtenido su **Informe Ambiental Estratégico**, de fecha 20 de abril de 2018.

Tras la Aprobación Provisional de esta Modificación Nº 12 de las NN.SS, en el Pleno 30 de mayo de 2018, se solicitaron los correspondientes Informes de Verificación y Ratificación, así como el informe preceptivo del Servicio de Urbanismo de la Delegación T. de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, según se detalla en el Apartado 4 de esta Memoria.

Finalmente el Expediente de esta Modificación nº 12 de las NN.SS será remitido al Consejo Consultivo Andaluz para que emita su Dictamen, requisito previo para proceder a su Aprobación Definitiva por el Pleno Municipal.

MEMORIA _ Pg 6



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A7A7400A9M2M1J9D508 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21

DOCUMENTO: 20180686708
Fecha: 29/11/2018
Hora: 11:53



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 16 DE ABRIL DE 2.019.

DOCUMENTO: 20190748687
Fecha: 23/04/2019
Hora: 07:58



2.2.- Estado de ejecución de la Urbanización y de las Infraestructuras.

Las obras de urbanización interior del Parque están ejecutadas en su totalidad en cuanto a sus viales, bolsas de aparcamientos, espacios libres, e infraestructuras urbanas de suministro de agua, red de saneamiento, red eléctrica en media y baja tensión, telecomunicaciones y alumbrado público.

Están ejecutadas las obras externas viarias de conexión y mejora de la Carretera A-8025 en su tramo paralelo al Parque, obras que fueron recibidas en su día por La Diputación Provincial y que hoy son titularidad de la Junta de Andalucía.

Finalmente se ha ejecutado el suministro de agua desde la red general de Aguas del Huesna que discurre por las proximidades del Parque, en paralelo a la A4, al descartarse la previsión inicial de conexión con el depósito del Viso del Alcor.

Respecto a la depuración de aguas residuales, de acuerdo con Aguas del Huesna, se ha descartado la ejecución de una EDAR propia del Parque Logístico, para sustituirla por un bombeo, situado en el ángulo suroeste del Parque y un emisario de conexión con la EDAR de la Urbanización Camposol, situada al otro lado de la A4.

Respecto a las infraestructuras eléctricas previstas en el planeamiento de 2003, que preveía una alimentación mediante línea eléctrica de 66 kV y una subestación propia del Parque Logístico, cuya implantación se planteó en el ángulo suroeste del Sector, se han acordado cambios en este esquema general de suministro definitivo expresado en la última Adenda del Convenio de Suministro entre Endesa y los Promotores del Parque, que descarta la necesidad de ejecutar esta subestación, y prevé que el suministro definitivo del Parque se produzca mediante una nueva línea de 15 kV procedente de la Subestación Alcores, aunque esta línea tendría capacidad para transportar en el futuro 66 kV. Además, se ha visto oportuno desplazar la posición de la Parcela de Infraestructuras que podría acoger en el futuro la subestación, inicialmente unos 200 m. y después unos 700 m. hacia el Este, manteniendo su superficie de 2.400 m² pero con una forma más regular, con objeto de disponer de una parcela más adecuada para este uso, más alejada del Arroyo Graneros y cuya línea aérea de alimentación estaría también más alejada del cercano Cortijo de Los Graneros, reduciéndose así sus impacto.

No obstante, aunque estas infraestructuras eléctricas de suministro en alta tensión no están aún ejecutadas, el Parque Logístico dispone de un suministro eléctrico provisional en media tensión, (15 kV) con el que se está alimentando la red de alumbrado público, el bombeo de aguas residuales y los distintos transformadores que alimentan a las parcelas lucrativas y dotacionales incluida en el Etapa 1, ámbitos delimitados en el Plano I-3.

Todos estos cambios, en las conexiones externas de agua, depuración y suministro eléctrico, así como la nueva implantación de la parcela reservada para la Subestación, se describen en la Memoria de Ordenación y en la Planimetría de Información y de Ordenación de la presente Modificación Nº 12 de las NNSS.

El Ayuntamiento recepcionó varios viales del Parque Logístico, mediante cinco Actas de Recepción Parcial, firmadas en fechas 13-11-08, 30-12-08, 10-02-10, 25-03-10 y 22-07-11, y finalmente el 2 de marzo de 2018 se ha firmado el Acta de Recepción de Obras de Urbanización que completan la **Etapa 1 de Ejecución de Urbanización**, con el ámbito delimitados en el Plano I-3, que vemos en la figura del final de este apartado. Por tanto, el conjunto de esta Etapa 1 ha adquirido la calificación de Suelo Urbano Consolidado en ejecución del planeamiento.

Esta **Etapa 1 de ejecución**, definida por la **Modificación del Plan de Etapas del Plan Parcial Parque Logístico**, aprobada por el Pleno Mpal. en su sesión del 7 de septiembre de 2017, incluye el Sistema General exterior Vial de la Ctra. A-8025, el Sistema General exterior Pecuario, las conexiones exteriores de las redes de suministro de agua, depuración y telecomunicaciones, todos los viales interiores del Sector las bolsas de aparcamiento P1, P3 y P4, la totalidad de los espacios libres, la parcela de equipamiento deportivo y parte de la de equipamiento social, las redes interiores de abastecimiento de agua, redes interiores de electricidad en media y baja tensión, conexión provisional exterior a la red de media tensión, red interior de telecomunicaciones, red de alumbrado público, así como una serie de parcelas lucrativas que disponen de todos los suministros que alcanzan el 48'08% del parcelario lucrativo.

Con fecha 2 de marzo de 2018 se firmó el **Acta de Recepción Final de la Etapa 1**, y el 7 de marzo la Junta de Gobierno Local tomó conocimiento de esta Recepción.

MEMORIA _ Pg 7



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A7A7400A9M2M1J9D508 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA	
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21	DOCUMENTO: 20180686708 Fecha: 29/11/2018 Hora: 11:53



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33 DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 16 DE ABRIL DE 2.019.	DOCUMENTO: 20190748687 Fecha: 23/04/2019 Hora: 07:58



La **Etapa 2 de ejecución** delimitada por la referida Modificación del Plan de Etapas del Plan Parcial, también detallada en el Plano I-3, incluye el Sistema General Exterior de mejora del nudo de la A4 que enlaza con la Ctra. A-8025, las infraestructuras eléctricas de alta/media tensión que garantizarán el suministro eléctrico definitivo del conjunto del Sector, la bolsa de aparcamientos P2, el resto de la parcela de equipamiento social, así como el resto de parcelas lucrativas no incluidas en la Etapa 1, que suman el 51'92% del parcelario lucrativo. El Plan de Etapas prevé un plazo máximo de 3 años para la culminar la recepción de esta Etapa 2.

Respecto a la mejora de la conexión con el nudo de la A4, como se ha dicho incluida en la Etapa 2 del Plan de Etapas y aún pendiente de ejecución, esta Modificación no incluye ninguna determinación al respecto, por ser un sistema general exterior competencia del Ministerio de Fomento, y se limita a representar el sus planos de ordenación el último proyecto que aprobó el Ministerio con carácter informativo y no vinculante, pues este proyecto aún podría tener alguna modificación previa a su ejecución.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A7A7400A9M2M1J9D508 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21

DOCUMENTO: 20180686708

Fecha: 29/11/2018
Hora: 11:53



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33

DOCUMENTO: 20190748687

Fecha: 23/04/2019
Hora: 07:58



3.- DESCRIPCIÓN DE CONTENIDOS DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

A continuación se relacionan los **contenidos que fueron incluidos en el Documento de Aprobación Inicial** de la Modificación Nº 12 de las NN.SS de Carmona, aprobado por el Pleno Mpal. del 22 de diciembre de 2014. Estos contenidos, como veremos en los Apartados 4 y 5 van a ser modificados por motivos de alegaciones, informes sectoriales y decisiones municipales de oportunidad, hasta ajustarlos a los contenidos incluidos en el Borrador tramitado en el Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

3.1.- Recalificación al nuevo uso pormenorizado Industrial-Logístico, del tercio Norte de la Manzana Logística L-B, de superficie 46.317 m2, y su delimitación como Área Homogénea de Suelo Urbano No Consolidado.

Recientemente, la empresa aeronáutica SOFITEC ha comunicado al Ayuntamiento la adquisición, primero de la Parcela B1, de superficie 23.209 m2, y después de la Parcela B3, de superficie 67.860 m2, ambas calificadas con uso Terciario-Logístico, así como su intención de instalar, a corto plazo, los usos logísticos de esta empresa en el Parque de Carmona. Sin embargo, esta empresa expone también su disposición a complementar los usos logísticos con una segunda fase de implantación de usos industriales aeronáuticos, que por su entidad no pueden ser entendido como usos industriales complementarios o al servicio del uso principal logístico, sino que constituirían, por si mismos, una actividad industrial del campo de la aeronáutica.

Sobre la base de esta solicitud, se ha entendido oportuna la recalificación puntual del tercio norte de esta Manzana B, de uso actual Terciario-Logístico a un nuevo uso pormenorizado que denominamos Industrial-Logístico, en una extensión de 46.317 m2, que manteniendo la edificabilidad 0,72 m2t/m2s, ya asignada a esta manzana, supondría una edificabilidad de 33.348 m2t, manteniendo el uso Terciario-Logístico en el resto de la Manzana B, con una extensión de 87.565 m2. El Plano O.1 expresa la delimitación del ámbito recalificado.

El Parque Logístico ya contaba en su ordenación con otros usos Terciario-Genérico y Comercial, minoritarios en relación al uso dominante Terciario-Logístico, que representaban, respectivamente, 44.326 m2t (14,15 %) y 6.280 m2t (2,01 %), frente a los 262.579 m2t (83,84 %) del uso logístico. Con la presente Modificación Puntual, el nuevo uso minoritario Industrial-Logístico representará 33.348 m2t (10,65 %), quedando el uso dominante Terciario-Logístico con 229.096 m2t (73,19 %), que mantiene ampliamente su condición de uso Global.

La Modificación regula en sus Normas las características de los usos industriales que corresponden a este nuevo uso pormenorizado Industrial-Logístico.

El nuevo uso pormenorizado Industrial-Logístico se sitúa dentro del ámbito recepcionado, que, por tanto, es suelo urbano consolidado. A este uso Industrial-Logístico, teniendo en cuenta sus características, intensidad de uso y demandas de infraestructuras previstas, se le asigna un coeficiente de uso de 1'3, similar, al que ya se otorgaba el PP. al uso Terciario-Genérico. Siendo 1 el coeficiente de uso del Terciario-Logístico, el incremento de aprovechamiento que genera este cambio de uso hace necesaria la delimitación de un Área Homogénea de Suelo Urbano No Consolidado en el ámbito recalificado, conforme a los artículos 45.2.B).c) y 10.2.A).b) de la LOUA.

Siendo 33.348 m2t la edificabilidad del ámbito recalificado, al aplicar los coeficientes de uso Terciario-Logístico (1'00) y de localización que corresponde a esta Manzana B (0'95), le corresponde un aprovechamiento homogeneizado de 31.680 UApH. Como consecuencia del cambio de uso a Industrial-Logístico (1'30), manteniendo igual el coeficiente de localización (0'95), se alcanzará en este ámbito un aprovechamiento homogeneizado de 41.185 UApH, es decir, se ha producido un incremento de 9.505 UApH, superior al 10% del aprovechamiento inicial. Por tanto, conforme a los artículos 45.2.B).c), 51.1.C) y 55.2 de la LOUA, corresponde al Municipio el 10% de este incremento, es decir 950'5 UApH, que en este caso se realizará mediante compensación económica, valorada previamente a la concesión de licencia, dado que esta cantidad no alcanza una parcela mínima.

En este caso, el incremento de aprovechamiento generado por la recalificación a Industrial-Logístico no implica la necesidad de aumentar los sistemas generales de espacios libres, ni



tampoco las dotaciones locales, al ser estas proporcionales a la superficie del Sector, que sigue siendo el mismo.

El nuevo uso pormenorizado Industrial-Logístico, hace necesario modificar o ampliar puntualmente el articulado de las Ordenanzas del Plan Parcial, según se recoge dentro de las Normas de la presente Modificación, en los siguientes artículos:

- Se añade un nuevo subapartado a).bis en el apartado 1 del Artículo 6, referente a la calificación y zonificación del suelo, para definir el nuevo uso pormenorizado Industrial-Logístico.
- En el Artículo 8.1 se incluye un nuevo coeficiente de ponderación para el nuevo Uso Pormenorizado Industrial-Logístico.
- En el Artículo 11.1 se introduce el nuevo Uso Pormenorizado Industrial-Logístico
- Se crea un nuevo Artículo 12.bis para definir el nuevo Uso Pormenorizado Industrial-Logístico.
- Se crea un nuevo Artículo 19.bis. para definir las Condiciones Particulares de la nueva Zona de Uso Pormenorizado Industrial-Logístico.

3.2.- Permuta puntual de suelos comerciales y de aparcamiento público entre dos puntos del Parque, sin modificar las cifras de ambas calificaciones.

En la ordenación del Plan Parcial de 2003 se prevé una bolsa de suelo comercial en la mediana del vial central del Parque que aún no ha sido puesto en uso. Esta Modificación propone que la mitad de esta superficie comercial, 2.020 m², se traslade a la franja de dotaciones del borde Este, paralela a la Carretera A-8025, ocupando parte de la bolsa de aparcamientos allí prevista, trasladando, así mismo, esta parte de la bolsa de aparcamiento, también con superficie de 2.020 m², al emplazamiento que ocupaba en el Vial Central la zona comercial desplazada, por tanto no cambiar las cifras totales de superficie destinada a ambos usos.

Con este cambio se prevé una mayor accesibilidad para los usuarios y una mayor demanda para estas dotaciones comercial y de aparcamientos.

En el caso de la nueva parcela comercia, al tener frente a la Carretera A-8025, la Consejería de Fomento y Vivienda, titular de la misma, debe admitir mantener la línea de edificación a 25 metros, como estaba prevista en el Plan Parcial de 2003.

En el caso de la superficie de aparcamiento desplazada a la mediana del Vial Central, al ocupar parte de la parcela comercial, la nueva explanada de aparcamiento, de superficie 2.020 m², habrá de ser urbanizada por el Promotor del Sector en condiciones similares a las demás bolsas de aparcamiento.

Estos ámbitos recalificados, junto a las Líneas Límite de Edificación quedan expresados en el Plano de Ordenación O.1 de esta Modificación.

3.3.- Reducción del tamaño de las parcelas mínima actual de usos Terciario-Logístico y Terciario Genérico.

La experiencia de la gestión comercial del Parque-Logístico plantea la necesidad de reducir del tamaño actual de las parcelas mínimas, tanto para el uso Terciario-Logístico, actualmente de 15.000 m², como para el uso Terciario-Genérico, actualmente de 5.000 m², que quedarían, respectivamente, en 7.500 y 2.500 m². En coherencia con esto, teniendo en cuenta el tamaño y morfología de las manzanas, se reducen también los frentes mínimos de fachada establecidos en 2003 para ambas calificaciones de uso, pasando en el caso del Terciario-Logístico de 100 a 60 metros, y en el caso del Terciario-Genérico de 50 a 40 metros. No obstante, se mantienen los retranqueos frontales y laterales en todos los casos.

El nuevo uso Industrial-Logístico tendrá las mismas condiciones de parcela y fachada mínima que se aplican ahora al Terciario-Logístico.

Estas modificaciones de tamaños mínimos de parcela y sus frentes de parcela obligan a hacer modificaciones puntuales en algunos artículos de las Ordenanzas del Plan Parcial, según se recoge dentro de las Normas de la presente Modificación, en los siguientes artículos:

MEMORIA _ Pg 10



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A7A7400A9M2M1J9D508 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA	
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21	DOCUMENTO: 20180686708 Fecha: 29/11/2018 Hora: 11:53



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33 DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 16 DE ABRIL DE 2.019.	DOCUMENTO: 20190748687 Fecha: 23/04/2019 Hora: 07:58



- Artículo 19.2.d), referente a la parcela mínima y su frente de fachada en el Uso Terciario-Logístico.
- Artículo 20.2.d), referente a la parcela mínima y su frente de fachada en el Uso Terciario-Genérico.

3.4.- Flexibilización de los usos compatibles, al servicio del uso Terciario-Logístico.

En el Plan Parcial de 2003 se limitaban los usos complementarios con el uso principal Terciario-Logístico, a un 10% de oficinas y un 20% de uso industrial, siempre vinculados con el Terciario-Logístico. Se considera oportuno, flexibilizar estas compatibilidades, admitiendo, genéricamente, que estos usos complementarios al servicio del principal Terciario-Logístico, puedan llegar hasta el 30% de la superficie edificable. Para ello se hace una modificación puntual del artículo 19.1 de las Ordenanzas del Plan Parcial, referente a las condiciones de uso y tipología de la zona de uso Terciario-Logístico.

Esta Modificación hace necesario modificar en las Ordenanzas del Plan Parcial:

- El Artículo 19.1.b) de la Ordenanza del Plan Parcial.

3.5.- Se completa la regulación de los Complejos Logísticos y Terciarios, estableciendo un tamaño mínimo para sus módulo interiores.

En la actualidad no está establecido un tamaño mínimo de módulo interior para los Complejos Logísticos y Terciarios previstos por el Plan Parcial de 2003, por ello se considera preciso establecer un tamaño mínimo para no desvirtuar el modelo y escala de actividad adoptado por el Parque Logístico con la creación de módulos de tamaño muy reducido.

Para dar forma a esta Modificación es preciso modificar en las Ordenanzas del Plan Parcial:

- En el Artículo 19.2, se añade un nuevo apartado f) donde se limita el tamaño mínimo de los módulos que componen los Conjuntos Logísticos, que será de 1.000 m².
- En el Artículo 20.2, se añade un nuevo apartado f) donde se limita el tamaño mínimo de los módulos que componen los Conjuntos Terciarios, que será de 100 m² para oficinas y 400 m² para locales comerciales.

3.6.- Se revisa la Programación de Fases de Ejecución y Recepción de las Obras de Urbanización, creando dos Fases.

Esta Modificación crea dos Fases de Ejecución y Recepción Parcial de las Obras de Urbanización. La Primera Fase corresponde al ámbito ya recepcionado, mediante sendas Actas de Recepción Parcial de fechas 13-11-08, 30-12-08, 10-02-10, 25-03-10 y 22-07-11, y la Segunda Fase al resto del Sector, vinculando esta última a la ejecución de las infraestructuras eléctricas externas e internas de suministro y transformación de alta tensión que restan por ejecutar.

Los ámbitos del Sector incluidas en cada una de estas dos Fases de Ejecución quedan delimitados en el Plano O.3.

Conforme al Art. 13.3.e) de la LOUA, para regular el Plan de Etapas de la Ejecución, se modifica el apartado 4.2 de la Memoria de Ordenación del Plan Parcial, definiendo dos Fases de Ejecución y Recepción de la Urbanización.

- Fase 1, constituida por los ámbitos del Sector ya recepcionados por el Ayuntamiento entre 2008 y 2011, que por tanto han alcanzado ya la condición de Suelo Urbano Consolidado, representa 30'01 Has de las 62'61 Has. del Sector Urbanizable, es decir, un 48%. A ello hay que sumar los Sistemas Viarios Exteriores que también han sido decepcionados, en su día por la Diputación Provincial.
- Fase 2, constituida por los ámbitos del Sector que aún no han sido recepcionados, para cuya finalización restan por ejecutar, fundamentalmente, las infraestructuras eléctricas externas e internas de alta tensión y su transformación a media tensión, con las condiciones técnicas que se establezca en la Modificación del Convenio de Suministro. Esta Fase 2 representa un 52% del Sector Urbanizable.

MEMORIA _ Pg 11



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A7A7400A9M2M1J9D508 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21

DOCUMENTO: 20180686708

Fecha: 29/11/2018

Hora: 11:53



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 16 DE ABRIL DE 2.019.

DOCUMENTO: 20190748687

Fecha: 23/04/2019

Hora: 07:58



Respecto a la Programación de la Ejecución de las obras de Infraestructuras aún pendientes, dentro de la Fase 2 de ejecución, esta Modificación amplía a TRES años el Plazo Máximo para su Ejecución y Recepción completa. Por otro lado amplía a OCHO años para la ejecución de la edificación de las parcelas de ambas Fases, contándose ambos plazos desde la entrada en vigor de esta Modificación Nº 12. Estas Fases y Plazo se incluyen en las Normas, mediante la modificación de los siguientes artículos del Plan Parcial de 2003:

- El Artículo 25, referente a Fases de Ejecución.
- El Artículo 26, referente a Plazos de Ejecución.

3.7.- Se reubica la Parcela de Infraestructuras reservada para la Subestación Eléctrica del Parque y su conexión con la red exterior de Alta Tensión.

En la nueva implantación la parcela, aunque mantiene su superficie de 2.400 m², pasa a dispone de una forma más regular, lo que permite la implantación de una subestación estándar y facilita la posibilidad de su ampliación futura.

El cambio de parcela se produce dentro de la franja de zona verde dispuesta al sur del PP, y este nuevo emplazamiento previsto para la subestación es coherente con el punto previsto para su conexión con la nueva línea de eléctrica de 66 kV, que conectará esta nueva subestación del Parque Logístico con las de Alcores (T. Mpal. Sevilla) y Carmona, cuyo Proyecto está actualmente en tramitación.

Gracias al desplazamiento de la parcela de la Subestación, el cable de entrada desde la nueva línea de Alta, se minimiza el impacto que tendría el nuevo tendido aéreo de conexión respecto a una edificación rural protegida próxima (Cortijo de los Graneros).

La nueva Posición de la Subestación y su tendido de conexión con la red de Alta están representados en los Planos de Ordenación O.1 y O.2.

3.8.- Se revisan las previsiones de demanda de potencia eléctrica, y con ello las infraestructuras de alta tensión necesarias.

A la vista de las potencias reales demandadas por las empresas logísticas ya instaladas en el Parque de Carmona, se constata que las demandas necesaria para un uso logístico puro son inferiores a las previstas, en general, para usos industriales, es decir, resultan excesivas las previsiones de 50 w/m² que en su día se establecieron en el Convenio con Endesa, e incluso los 40w/m² que establecía el Plan Parcial para las parcelas de uso Terciario-Logístico.

Por ello se propone la reducción justificada de las previsiones de potencia antes referidas en las parcelas logísticas y en alguna otra parcela dotacional, conforme a la siguiente Tabla de Potencias (w/m²), comparando las previsiones del Plan Parcial de 2003, del posterior Convenio de Suministro con Endesa, y la propuesta de la presente Modificación:

USO	Plan Parcial 2003	Convenio Suministro	Modificación DAI 2014
Terciario-Logístico	40	50	20
Terciario-Genérico	125	125	100
Comercial	125	100	100
Industrial-Logístico (nuevo uso)	-	-	50
Equipamiento Social	125	50	50
Equipamiento Deportivo	50	50	40
Alumbrado Público (*)	154	80	80
Sistema Depuración (*)	80	80	8

(*) Se trata de infraestructuras ya en servicio, cuyas demandas reales son las propuestas por la Modificación

Aplicando estas propuestas de la Modificación a los usos finalmente ordenados en el Parque, se obtiene la siguiente tabla, donde a la suma de las potencias (KW) asignadas a cada manzana y uso, se le aplican los coeficientes para calcular la demanda de potencia en Subestación (KW x 0'80 x 0'85) y su conversión en KVA (KW/0'80):

MEMORIA _ Pg 12



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A7A7400A9M2M1J9D508 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21

DOCUMENTO: 20180686708
Fecha: 29/11/2018
Hora: 11:53



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 16 DE ABRIL DE 2.019.

DOCUMENTO: 20190748687
Fecha: 23/04/2019
Hora: 07:58



Modificación N° 12 NNSS _ DEMANDA ELÉCTRICA					Demanda de Potencia (KW):	
Usos Pormenorizados	Manzana	Edificabilidad	% edif. Uso Luc.	Ratio W/m2t	Parcial Manzana	Parcial Uso (KW)
TERCIARIO - LOGÍSTICO		229.231	73,19%	20,00		4.584,62
	manzana L-A	95.621		20,00	1.912,42	
	manzana L-B	63.047		20,00	1.260,94	
	manzana L-C	70.563		20,00	1.411,26	
TERCIARIO GENÉRICO		44.326	14,15%	100,00		4.432,60
	manzana T-D	25.628		100,00	2.562,80	
	manzana T-E	18.698		100,00	1.869,80	
INDUSTRIAL - LOGÍSTICO		33.348	10,65%	50,00		1.667,40
	manzana I-B	33.348		50,00	1.667,40	
COMERCIAL		6.280	2,01%	100,00		627,99
	manzana C-1a	1.475		100,00	147,50	
	manzana C-1a	1.475		100,00	147,50	
	manzana C-2	3.330		100,00	333,00	
Total Edificabilidad Usos Lucrativos:		313.185	100,00%			11.312,61
Otros Usos:						
	Equip. Social	6.260		50,00		313,00
	Equip. Deportivo	1.254		40,00		50,16
	Alumbrado Publ.	-				80,00
	Depuradora	-				8,00
					Total KW Parc.:	11.763,77
					KW en Subest.:	7.999,37
					KVA Subest.:	9.999,21

En todo caso, la presente propuesta de la Modificación habrá de ser aceptada por el Servicio de Energía de la Delegación Territorial de Economía, Innovación Ciencia y Empleo, en aplicación de la facultad de interpretación que le asigna INSTRUCCION de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial.

Esta reducción de demanda eléctrica implica también la revisión en esta Modificación de las infraestructuras eléctricas de suministro del Parque, que en principio se prevé sea abastecido mediante una línea de 66 Kv desde la Subestación Alcores, con o sin enlace con la Subestación Carmona (Proyecto de 2012 que actualmente está en tramitación), así como una Subestación en Parque Logístico, de tamaño acorde a esta previsión de potencia reducidas a las magnitudes expresadas en la tabla anterior.

En el informe que sobre esta Modificación ha de emitir la Compañía Endesa se habrán de concretarse las características precisas de estas infraestructuras de alta tensión, para que su definición sea después incorporada al Convenio de Suministro Eléctrico del Parque Logístico.

MEMORIA _ Pg 13



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A7A7400A9M2M1J9D5O8 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21

DOCUMENTO: 20180686708
Fecha: 29/11/2018
Hora: 11:53



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLÉNO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 16 DE ABRIL DE 2.019.

DOCUMENTO: 20190748687
Fecha: 23/04/2019
Hora: 07:58



3.9.- Cambio en la acometida a la red general de suministro de agua potable.

Igualmente, las demandas de suministro de agua reales que se constatan en el Parque Logístico son sensiblemente inferiores a las iniciales, por ello los Promotores del Parque han acordado con Aguas del Huesna otra opción más inmediata para la conexión de suministro del Parque Logístico, desde la Red General existente situada junto a la Autovía A4, cuya descripción queda incluida en esta Modificación.

3.10.- Cambio en el sistema de depuración de aguas residuales.

Del mismo modo, la experiencia de estos años ha demostrado que no es viable la instalación de una EDAR propia para el Parque Logístico, dado el reducido volumen de vertidos que se generan los usos logísticos, incluso en el momento de su máxima actividad del Parque. Por razones de viabilidad técnicas, se ha consensuado con Agua del Huesna la instalación de un bombeo (EBAR) y un emisario que permitirán la impulsión de los vertidos del Parque Logístico a la red de fecales y EDAR más próxima, situada en la vecina Urbanización Camposol.

Esta Modificación describe el esquema de esta infraestructura y, además, en sus Normas limita las características de los vertidos que pueden realizarse, conforme a la regulación que en esta materia de vertidos y depuración hacen las propias Normas Técnicas del Huesna. A tal efecto se crea un nuevo Apartado 5 en el Artículo 32 del Plan Parcial, referido a las medidas de protección de la calidad de las aguas, donde se remite a las Normas Técnica del Huesna en materia de vertidos de aguas residuales, con aplicación a todos los usos del Parque Logístico.



Parque Logístico de Carmona. Ordenación Urbanística Pormenorizada y Modificación del Plan de Etapas contenidas en el Documento de Aprobación Inicial de Modificación N° 12 de NN.SS., de diciembre de 2014



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A7A7400A9M2M1J9D508 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21

DOCUMENTO: 20180686708
Fecha: 29/11/2018
Hora: 11:53



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLÉNO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 16 DE ABRIL DE 2.019.

DOCUMENTO: 20190748687
Fecha: 23/04/2019
Hora: 07:58



4. MEMORIA de PARTICIPACIÓN, INFORMES SECTORIALES y EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRÁTÉGICA

4.1.- Memoria de Participación

Tras la Aprobación Inicial de esta Modificación Nº 12 de las NN.SS, en el Pleno Mpal. del 22 de diciembre de 2014, este Expediente fue sometido a un periodo de Información Pública de un mes, mediante publicación en B.O.P. de Sevilla nº 46 de 25 de febrero de 2015, en "El Diario de Sevilla" en su edición de fecha de 11 de marzo de 2015, y en el Tablón de Edictos, finalizado el 12 de abril de 2015, así como llamamiento individualizado a todos los propietarios y titulares de derechos reales afectados y comunicación a municipios colindantes, por igual periodo de un mes, finalizado el último de ellos el 11 de mayo de 2015.

En el contexto de estos trámites, según consta en el correspondiente Certificado de la Secretaría Mpal., fue formulada una sola Alegación dentro del plazo del llamamiento a información pública, por parte de la entidad Sofitec Composites S.L., una de las propietarias del Sector, mediante escrito presentado por esta sociedad el 31 de marzo de 2015 (nº de Registro 4.146). Esta Alegación planteó las siguientes demandas:

- Que el uso industrial en esta Modificación se extienda al conjunto de sus propiedades en la Manzana B (Fincas Registrales nº 40.771 y 40.926).
- Que se acepta una reducción de la edificabilidad de estas parcelas de uso industrial, de tal forma que no se genere incremento de aprovechamiento urbanístico por el cambio de uso logístico a industrial.

Posteriormente, ya fuera de plazo, la empresa municipal Sodecar, copromotora del Parque, ha presentado varios escritos de sugerencias sobre aspectos puntuales de la ordenación pormenorizada inicial, con fechas 27-06-2016, 14-07-2016, 03-10-2016 y 02-12-2016, que en definitiva solicitaban extender la calificación de uso Industrial-Logístico en algunas parcelas de la Manzana A y flexibilizar las alineaciones en la Manzana Comercial C1.

Tanto esta alegación como las sugerencias citadas carecían de contenidos ambientales.

Como se expresa en el apartado 5 de esta Memoria, la Modificación ha estimado los contenidos de la alegación presentada y atiende también las sugerencias de la empresa municipal.

4.2.- Documento de Aprobación Inicial. Informes Sectoriales

Asimismo, fueron solicitados informes a las distintas administraciones y entidades, afectadas en el ámbito de sus competencias por el objeto contemplado en el documento de Aprobación Inicial de esta Modificación. A continuación se relacionan los Informes solicitados y una síntesis de las respuestas recibidas, solicitudes e informes que constan en el Expediente Administrativo de esta Modificación:

a) Al Servicio de Energía de la Delegación Territorial de Economía, Innovación y Empleo (19-01-2015), y otro similar posterior al Servicio de Energía de la Dirección General de Industria, Energía y Minas (01-09-2015), en relación a la reducción de previsión de potencia eléctrica, en particular para las parcelas de uso logístico.

Ninguno de estas dos solicitudes de informe han sido respondidas por esta Consejería, a pesar de haberse celebrado reuniones con técnicos del Servicio de Energía de la Delegación Territorial para informar de los objetivos y contenidos de la Modificación en esta materia y la necesidad de que por esa Consejería se valore la posibilidad de reducir las previsiones de potencia del uso logístico.

Por tanto, este silencio se interpreta en el sentido de no admisión de la propuesta hecha en el Documento Inicial para reducir la previsión de potencia eléctrica en las parcelas de uso logístico, motivo por el cual la modificación se va a ajustar, estrictamente a las potencias mínimas de 50 W/m² para las parcelas de uso logístico e industrial, según establece la Instrucción de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas,



sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial.

En el Apartado 5 de esta Memoria se concretan las previsiones finales de demanda de potencia para los distintos usos definidos por esta Modificación.

b) Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Consejería de la Fomento, Vivienda Turismo y Comercio (19-01-2015), por el cambio de localización de parte del suelo Comercial a una parcela próxima a la Carretera A-8025.

El Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial no emitió informe, pero el 16 de julio de 2015 se recibió un informe desfavorable por parte de la Dirección General de Infraestructuras de esta Consejería, en lo referente a la localización propuesta de una zona comercial dentro de la vigente Línea de no edificación de la Ctra. A-8025.

Como consecuencia de este informe desfavorable, esta Modificación descarta de sus contenidos la permuta del uso comercial y con el de aparcamiento público que inicialmente se propuso, quedando ambas parcela sin modificar, en el mismo estado establecido por el Plan Parcial de 2003.

c) Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (19-01-2015), en lo que se refiere al cambio de localización de la parcela de infraestructuras, en una localización más alejada pero aún próxima al Arroyo Graneros, y a la solución de depuración adoptada.

El 30 de abril de 2015 se recibe Informe de la Comisaría de Aguas de la CHG, emitido en sentido Favorable a los contenidos del Documento de Aprobación Inicial de esta Modificación, al considerar viables las soluciones propuestas en la Modificación, tanto en lo que se refiere al traslado de la parcela de Infraestructuras, como en lo referente al cambio en la solución de depuración de aguas generadas por el Parque, que elimina la EDAR por una EBAR y emisario a la EDAR próxima de Camposol.

No obstante lo anterior, como veremos en el apartado siguiente, la posición de la parcela de Infraestructuras se va a trasladar finalmente a otro emplazamiento aún más elevado y alejado del Arroyo Graneros, por lo que entendemos que esta nueva localización va a ser conforme con los términos de este Informe de la CHG, y por ello está previsto que se mantenga su sentido favorable en la consulta de ratificación que se hará ante la CHG, previamente a la Aprobación Definitiva de esta Modificación.

CHG no incluye en su informe ninguna mención a la disposición de recursos hídricos, entendemos que debido a que en los contenidos de la Modificación no se aprecia un incremento de su demanda hídrica, respecto a los ya garantizados por el suministro actual.

d) Servicio de Infraestructuras y Dominio Público Hidráulico de la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (19-01-2015), en lo que se refiere al cambio de localización de la parcela de infraestructuras, en una localización más alejada pero aún próxima al Arroyo Graneros, la solución de depuración adoptada y otros contenidos de la Modificación.

El 8 de octubre de 2015 se recibió Informe de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en sentido desfavorable, motivado por:

- o Respecto a la Afección al Dominio Público Hidráulico, el informe requiere medidas que eviten que el nuevo uso Industrial-Logístico genere posibles afecciones al acuífero 05.47.- Sevilla-Carmona. Añade otra serie de sugerencias referentes al sellado o permeabilidad de las parcelas y espacios libre del Sector, sin reparar que esta materia excede los contenidos de la Modificación y que la urbanización interior del Sector se encuentra ya ejecutada conforme a las exigencias del planeamiento vigente. Finaliza este apartado advirtiendo de las competencias de la CHG en materias relativas al DPH del Arroyo Los Graneros, cuestiones ya atendidas en el informe emitido por este Organismo de Cuenca.
- o Respecto a la Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones, este informe advierte de la necesidad de conocer la afección por inundabilidad generada por el Arroyo Los Graneros en el ámbito del sector Parque Logístico, y añade una serie de recomendaciones genéricas para prevenir o minimizar esta posible afección. En este caso el Informe remite al Estudio de Inundabilidad general del PGOU, sin reparar en que la Modificación de Normas Subsidiarias que clasificó el sector Parque Logístico en 2003 ya contó con un Estudio de



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A7A7400A9M2M1J9D508 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21

DOCUMENTO: 20180686708
Fecha: 29/11/2018
Hora: 11:53



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 16 DE ABRIL DE 2.019.

DOCUMENTO: 20190748687
Fecha: 23/04/2019
Hora: 07:58



Inundabilidad propio, redactado por el Ingeniero D. Antonio Morales y que fue aprobado en su día por los organismos de cuenca competentes, y la presente Modificación no modifica la clasificación del suelo y en lo referente a los usos lo único que hace es trasladar la parcela de infraestructuras a una posición más alejada. No obstante, en los apartado siguiente de esta Memoria se justificará que la inundabilidad generada por el Arroyo Graneros está estudiada ya desde 2003 y, en coherencia con este estudio se justifica que el nuevo emplazamiento de la parcela de infraestructuras está situado en zona no inundable, sin que el resto de contenidos de la Modificación tengan ninguna vinculación o incidencia con estas condiciones de inundabilidad. Así ha quedado expresado también en el Documento Ambiental Estratégico que ha servido de base para el Informe Ambiental Favorable.

- Respecto a la disponibilidad de recursos hídricos, este informe remite a las competencias en esta materia de la CHG, y añade una serie de recomendaciones genéricas sobre la gestión adecuada de los recursos hídricos.
- Respecto a las infraestructuras del ciclo integral del agua, en lo referente a la solución de abastecimiento adoptada se remite al informe favorable de la suministradora Agua del Huesna. En cuanto a la solución de sustituir una EDAR propia por una EBAR y emisario a la EDAR de Camposol, este Informe remite al primer informe emitido por Aguas del Huesna, de fecha 5 de febrero de 2015, en el que se prevé la posibilidad de que en el futuro pueda resultar insuficiente la capacidad actual de la EDAR de Camposol para atender las necesidades del Sector Parque logístico, por lo que este Informe pide que la Modificación prevea esta posibilidad con una solución definitiva y que ello quede previsto en las previsiones financieras de la Modificación. No obstante, como veremos en el apartado correspondiente, Aguas del Huesna emitió un segundo informe, de fecha 4 de noviembre, en el que revisan su informe anterior y justifican que la EDAR de Camposol tiene capacidad suficiente para los nuevos usos previstos en la presente Modificación, por lo que no consideran previsible la necesidad de una ampliación de esta EDAR ni tampoco disponer una nueva EDAR en el propio Sector. Por tanto, el requerimiento hecho en este apartado del informe de la Administración Hidráulica Andaluza queda sin justificación. Además de lo anterior, debe recordarse que en las Normas de esta Modificación, en el artículo 3.13-Medidas de Protección de la Calidad del Agua- se prevén condiciones para garantizar el tratamiento adecuado de las aguas de escorrentía y de las aguas residuales, exigiendo en su apartado 5 que los vertidos a la EDAR sean adecuados para su capacidad de tratamiento.
- Respecto a la financiación de estudios e infraestructuras en materia de depuración, por las razones expuestas en el punto anterior, estas resultan innecesarias, dado que finalmente se considera suficiente la capacidad actual de la EDAR de Camposol.

e) Compañía Endesa (19-01-2015), respeto a las infraestructuras de su competencia.

Endesa emitió informe de fecha 12 de junio de 2015, en este se dice:

- Respecto a la previsión de cargas, Endesa aceptaría la excepcionalidad de la reducción de potencia inicialmente planteada para las parcelas logísticas, siempre que ello sea aceptado explícitamente por la administración competente en materia de energía y con determinadas condiciones que exponen en su informe. No obstante, estas condiciones van a resultar innecesarias dado que, finalmente se ha descartado la reducción de potencia en las parcelas logísticas.
- Respecto a la ejecución de redes de MT y BT, este informe hace una serie de advertencias generadas por la reducción de potencia en las parcelas logísticas, que como se ha dicho ya no se va a producir, sobre el cambio de posición de la parcela comercial, que tampoco se va a producir, y sobre la posibilidad de dividir parcelas, advirtiendo que cualquier modificación en la red por este motivo no sería de responsabilidad de esta compañía.
- Respecto a las redes en AT, el informe también condicione la solución final de estas redes a que sea finalmente aceptada o no la excepcionalidad planteada. Si bien, como se ha dicho, no se va aplicar la reducción de potencia en las parcelas logísticas, sí que, como se verá más adelante, se plante una cierta reducción general de la demanda de potencia del conjunto del Sector y, además, posteriormente, Endesa y los Promotores del Sector han firmado una adenda a su Convenio de Suministro en la que aceptan estas potencias previstas y una solución de suministro definitivo para el Parque, consistente en una línea de



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A7A7400A9M2M1J9D508 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21

DOCUMENTO: 20180686708
Fecha: 29/11/2018
Hora: 11:53



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 16 DE ABRIL DE 2.019.

DOCUMENTO: 20190748687
Fecha: 23/04/2019
Hora: 07:58



15kV procedente de la subestación Alcores, tal como se detalla en el Apartado 5 de esta Memoria.

- Respecto a las fases de ejecución definidas, también las condiciona a la aprobación de la excepción y advierte de la necesidad de un posible estudio técnico. No obstante, este punto debe revisarse en base a que no va a haber reducción en las parcelas logísticas y también al hecho de la posterior aprobación del Plan de Etapas y recepción completa de la Etapa 1, lo que hace que este contenido la programación de fases quede ya fuera de los contenidos de la Modificación.
- Respecto a la viabilidad económica de la actuación, los planteamientos e este informe han quedado desfasados por la firma posterior de la adenda al Convenio de Suministro entre Endesa y los Promotores, a la que ya hemos hecho referencia, donde estas partes acuerdan las soluciones definitivas de suministro al conjunto del Sector, sus valoraciones económicas, compromisos de financiación y plazos de ejecución.

En definitiva, se interpreta que tras haberse descartado la reducción de potencia en las parcelas logísticas, así como otros contenidos iniciales de la Modificación, y tras la firma de la referida adenda del Convenio de Suministro entre Promotores y Endesa, cuyas previsiones van a ser tenidas en cuenta por esta Modificación, se prevé que el informe de ratificación que se va a solicitar a esta Compañía, previamente a la Aprobación Definitiva, tendrá un sentido favorable.

f) Consorcio de Aguas del Huesna (19-01-2015), respecto a las infraestructuras de su competencia.

Aguas del Huesna emitió un primer informe, de fecha 5 de febrero de 2015, con el siguiente contenido:

En contestación a su solicitud del asunto de referencia, le indico que el documento de ordenación urbanística tiene **INFORME FAVORABLE** de esta entidad, en lo relativo a las instalaciones de abastecimiento, saneamiento y depuración, debiéndose tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Se ha prescindido la EDAR proyectada y se ha ejecutado una EBAR que conduce las aguas residuales hasta la EDAR de urbanización Camposol. Aguas del Huesna acepta esta solución como provisional, y siempre con el compromiso de que si en el futuro la progresiva ocupación y uso del Parque se traduce en un aumento significativo de las aguas residuales que se generan, de tal manera que se agote la capacidad de depuración de la EDAR de la urbanización Camposol, el Promotor se compromete a ejecutar por su cuenta y a su cargo las ampliaciones en las infraestructuras de depuración que resulten necesarias (ya sea la construcción de una nueva EDAR en el Parque Logístico, ya sea la ampliación de la existente en la urbanización Camposol).

Posteriormente, tras solicitarle el Ayuntamiento aclaración sobre el informe anterior, en lo referente a la capacidad de la EDAR de Camposol, Aguas del Huesna emitió un segundo informe, de fecha 5 de febrero, en el que justifica que, finalmente, se consideran que esta EDAR tiene capacidad suficiente para los usos previstos en el Modificación:

Atendiendo a su solicitud, se ha revisado el informe emitido por esta entidad sobre la Modificación de la Ordenación Urbanística Pormenorizada del Parque Logístico de Carmona, en particular en lo referido a las infraestructuras de depuración.

Tomando en consideración que la superficie de suelo en que la citada modificación introduce un uso industrial es muy limitada, que en cualquier caso tales usos están acotados a unos determinados epígrafes que se consideran muy próximos a los logísticos, y que en dicho suelo se reduce la edificabilidad, cabe esperar que ni el volumen ni la calidad de las aguas residuales generadas en el sector se verán significativamente afectados por este nuevo uso industrial.

Por otro lado, la solución adoptada por la urbanización Parque Logístico para la depuración de las aguas residuales consiste en conducir dichas aguas a la EDAR de la urbanización Camposol (T.M. de Carmona), gestionada por Aguas del Huesna. Dicha instalación se encuentra aún lejos de su máxima capacidad de tratamiento, disponiendo todavía de capacidad suficiente para soportar aumentos significativos de caudal.

Por todo lo anterior, consideramos suficientes las actuales infraestructuras de depuración del Parque Logístico, no resultando necesario a priori la construcción de una nueva EDAR en el Parque Logístico ni la ampliación de la existente en la urbanización Camposol.



Por tanto, concluimos que Aguas del Huesna ha informado favorablemente la Modificación en lo referente a los suministros e infraestructuras de su competencia.

Finalmente, debe aclararse que ni tras la formulación de esta Modificación, ni tras la aprobación inicial, se ha visto preciso solicitar informe a la **Consejería de Cultura**, respecto a las materias de su competencia, teniendo en cuenta que en los contenidos de esta Modificación, no se aprecia ninguna afección sobre los bienes culturales próximos al Sector Parque Logístico, en especial dos haciendas, La Compañía y Graneros, y dos yacimientos catalogados, en particular el del Arroyo Graneros. En todo caso, las innovaciones suponían una reducción de afecciones respecto a las previsiones del planeamiento vigente, en cuanto al desplazamiento de la parcela de infraestructuras y su línea exterior de alimentación en AT/MT a una posición más alejada de la Hacienda Graneros. No obstante, en la tramitación de su Evaluación Ambiental Estratégica, se le ha solicitado informe a la Consejería de Cultura y este ha expresado que no apreciar afección alguna de los contenidos de esta Modificación sobre los bienes culturales próximos.

4.3.- Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación Nº 12

Tal como se ha expuesto en los apartados precedentes, esta Modificación Nº 12, inicialmente, por sus contenidos, no requería un procedimiento ambiental conforme la ley GICA vigente en el momento de su formulación, pero se vio afectada por la necesidad de disponer de una Evaluación Ambiental Estratégica, como consecuencia de la entrada en vigor el 12 de diciembre de 2014 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Como consecuencia de ello, en aplicación del Dto. Ley 3/2015, que modificó la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), esta Modificación Nº 12 ha tenido que ser sometida a un **Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**, que se inició con la aprobación por el Pleno Mpal. del 31 de mayo de 2017 del Borrador de esta Modificación Nº 12 de las NN.SS. y su correspondiente Documento Ambiental Estratégico, admitido a trámite por la Delegación T. de Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, mediante Resolución de 17 de julio de 2017, procedimiento que ha finalizado con la emisión de su **Informe Ambiental Estratégico**, con fecha 20 de abril de 2018.

En el ANEXO de esta Modificación de NNSS Nº 12 se aporta el Borrador de la Modificación, el Documento Ambiental Estratégico y el Informe Ambiental Estratégico citados, que concluye que esta Modificación "no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico así como las incluidas en el Borrador del plan y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores".

A efectos de garantizar las determinaciones ambientales contenidas en este Informe Ambiental Estratégico, esta Modificación incorpora a las Normas del Plan Parcial un nuevo artículo 38 para atender las determinaciones específicas del Informe Ambiental Estratégico.

4.4.- Documento de Aprobación Provisional. Verificación y Adaptación de Informes Sectoriales e Informe del Servicio de Urbanismo de la Consejería MÁyOT.

Tal como se ha expuesto en el apartado 2.1., tras la Aprobación Provisional de esta Modificación Nº 12 de las NN.SS, por el Pleno del 30 de mayo de 2018, se solicitaron los correspondientes Informes de Verificación y Adaptación de sus informes anteriores a los seis organismos o entidades con intereses públicos afectados por esta Modificación, incluido el Servicio de Servicio de Protección Ambiental DT de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (enviado 20-06-2018), en relación al cumplimiento del Informe Ambiental Estratégico que emitió para esta Modificación. A continuación se relacionan los Informes de este tipo solicitados y una síntesis de las respuestas recibidas, solicitudes e informes que constan en el Expediente Administrativo de esta Modificación:

a) DG Infraestructuras de la Consejería de Fomento y Vivienda, - Carreteras (enviado 20-06-2018), en relación a la afección de la Modificación en la Carretera A-8025.

La Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Fomento y Vivienda emitió informe favorable de fecha 16 de julio de 2018.

MEMORIA _ Pg 19



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A7A7400A9M2M1J9D508 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA	
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21	DOCUMENTO: 20180686708 Fecha: 29/11/2018 Hora: 11:53



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33 DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 16 DE ABRIL DE 2.019.	DOCUMENTO: 20190748687 Fecha: 23/04/2019 Hora: 07:58



b) Servicio de Infraestructuras y Dominio Público Hidráulico de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (enviado 20-06-2018), en relación a sus competencias respecto a los contenidos de esta Modificación.

El Informe de la Administración Hidráulica Andaluza fue emitido el 24 de julio de 2018, con entrada en el Ayuntamiento el 30 de julio de 2018. Este Informe es Favorable Condicionado a que el Documento Definitivo cumpla estas observaciones:

- Debe contar con informe favorable del Organismo de Cuenca relativo a la disponibilidad de recursos hídricos.
- Debe incluir el informe de Aguas del Huesna de fecha 4 de noviembre de 2015 al que hace referencia.

c) Aguas del Huesna (enviado 20-06-2018), respecto a las infraestructuras de su competencia.

Aguas del Huesna, entidad responsable de los suministros de agua, saneamiento y depuración, que gestiona ya estas redes, ratifica su Informe Favorable anterior (4 de noviembre de 2015) con otro de fecha de 31 de julio de 2018, recibido en el Ayuntamiento el 8 de agosto de 2018, con el siguiente texto:



Asunto: Informe sobre la aprobación provisional del documento de Modificación nº 12, Ordenación Urbanística Pormenorizada del Parque Logístico de Carmona.

Expediente: 01143-06

COORDINACIÓN:

<input type="checkbox"/> Director Técnico	<input checked="" type="checkbox"/> Distrubución y Saneamiento	<input checked="" type="checkbox"/> Producción y Medio Ambiente	<input type="checkbox"/> Obras	<input checked="" type="checkbox"/> Oficina Técnica
<input checked="" type="checkbox"/> Red en Baja	<input type="checkbox"/> Red en Alta	<input type="checkbox"/> Saneamiento	<input type="checkbox"/> Servicios Técnicos	<input type="checkbox"/> Mediciones y Presupuestos
<input type="checkbox"/> Inspección Obras	<input type="checkbox"/> Compras	<input checked="" type="checkbox"/> Archivo Técnico	<input checked="" type="checkbox"/> Archivo General	<input type="checkbox"/>

En contestación a su solicitud del asunto de referencia, le indico que el documento de ordenación urbanística tiene **INFORME FAVORABLE** de esta entidad, en lo relativo a las instalaciones de abastecimiento, saneamiento y depuración, al considerarse que las instalaciones existentes tienen capacidad suficiente para prestar el servicio del ciclo integral del agua en el Parque Logístico.

Sin otro particular, le saluda atentamente,

Raúl Carrasco Romero
Director Técnico

Código Seguro De Verificación:	5d796b+6DE794joK5y121xg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raúl Carrasco Romero	Firmado	06/08/2018 12:07:06
Observaciones		Página	1/1
Url De Verificación	https://porta3.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/5d796b+6DE794joK5y121xg==		



MEMORIA _ Pg 20



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A7A7400A9M2M1J9D5O8 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21

DOCUMENTO: 20180686708
Fecha: 29/11/2018
Hora: 11:53



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL - 23/04/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 16 DE ABRIL DE 2.019.

DOCUMENTO: 20190748687
Fecha: 23/04/2019
Hora: 07:58



d) **Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (enviado 20-06-2018), en relación la afección al Arroyo Graneros de la nueva localización de la parcela de infraestructuras, y también respecto a la disponibilidad de recursos hídricos.**

La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir remitió escrito al Ayuntamiento, con fecha de entrada 14 de septiembre de 2018, en la que se solicita el envío de la documentación de aprobación provisional al no haberla podido descargar en el enlace enviado en su día.

Con fecha 25 de septiembre de 2018, el Ayuntamiento dio entrada en el Registro de la CHG a un nuevo oficio en el que se reitera la petición de Informe de Verificación y Adaptación, acompañado de un CD con toda la documentación. En este oficio se añade la solicitud de pronunciamiento sobre la disponibilidad de recursos hídricos que ha requerido la Administración Hidráulica Andaluza.

Con fecha XX de noviembre de 2018, la Confederación Hidrográfica ha emitido un Informe Favorable en el ámbito de sus competencias, que incluye la confirmación de la disponibilidad de recursos hídricos, en relación a los contenidos de esta Modificación nº 12 de las NNSS:



MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA DEL
GUADALQUIVIR O.A.

Servicio de Actuaciones en
Cauces

URB-103/18/SE

4. CONCLUSIÓN.

Por lo anteriormente expuesto este Servicio de Actuaciones en Cauces emite para su consideración por la superioridad **INFORME FAVORABLE**, en relación a la **APROBACIÓN PROVISIONAL DEL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN N°12 DE LAS NNSS DE CARMONA, ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA DEL PARQUE LOGÍSTICO**, dentro del informe sectorial que emite este Organismo de Cuenca, a la vista de la legislación estatal de aplicación.



MEMORIA _ Pg 21



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A7A7400A9M2M1J9D508 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

DOCUMENTO: 20180686708

Fecha: 29/11/2018

Hora: 11:53



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

DOCUMENTO: 20190748687

Fecha: 23/04/2019

Hora: 07:58



e) Compañía Endesa (enviado 20-06-2018), respeto a las infraestructuras de su competencia.

La Compañía Endesa, que presta ya suministro en este Sector, no ha emitido el Informe de Verificación y Ratificación solicitado.

Por tanto, trascurrido el plazo establecido por el art. 32.1.r4º, para la emisión de los informes de ratificación o adaptación del documento de Aprobación Provisional, este se considera aceptado por esta entidad, responsable del suministro eléctrico del Sector Parque Logístico.

f) Servicio de Protección Ambiental DT de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (enviado 20-06-2018), en relación al cumplimiento del Informe Ambiental Estratégico en esta Modificación.

La Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio no ha emitido informe de verificación o adaptación sobre el Documento de Aprobación Provisional.

Por tanto, trascurrido el plazo establecido por el art. 32.1.r4º, para la emisión de los informes de ratificación o adaptación del documento de Aprobación Provisional, este se considera aceptado por esta administración, responsable del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

La tramitación del Documento de Aprobación Provisional continuó con la remisión de su Expediente al **Servicio de Urbanismo de la Delegación T. de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio**, para que emitiera el Informe preceptivo requerido por el art. 31.2.C) de la LOUA. Este informe, que entró en el Registro Mpal. el 21 de septiembre de 2018, concluye solicitando que se atienda en el Documento Definitivo estas consideraciones:

- En cuanto al Expediente Administrativo y su Tramitación, se advierte lo siguiente:
...no consta en el expediente la publicación del anuncio de información pública del documento de referencia por medios telemáticos, tal como establece el artículo 70.ter de la LBRL por remisión al artículo 7.e) de la Ley 19/2013, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, y el artículo 13.1.e) de la Ley 1/2014, de Transparencia Pública de Andalucía, al señalar que deberían ser objeto de publicidad por parte de las entidades locales, dentro de la información de relevancia jurídica, "los documentos que conforme a la legislación sectorial vigente deban ser sometidos a un periodo de información pública durante su tramitación".
- En relación con la legislación urbanística:
 - a) Se recuerda la necesidad de requerir dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.
 - e) Debería constar en el documento el Cuadro de la situación de partida de la distribución y localización de usos pormenorizados, en comparación con los datos de la ordenación pormenorizada de la presente modificación.
 - f) No se justifica la obtención del coeficiente de uso y tipología para el nuevo uso introducido.

La incorporación de los puntos solicitados por el Servicio de Urbanismo de la Delegación T. de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, aunque no alteran en nada la ordenación urbanística definida por la Modificación nº 12 de las NNSS, aprobada provisionalmente en el 30 de mayo de 2018, va a requerir hacer una segunda Aprobación Provisional.

Tras esta el expediente de la Modificación será remitido al Consejo Consultivo Andaluz para que emita su dictamen respecto a las dotaciones locales afectadas puntualmente por esta Modificación (Espacios Libres y Parcela de Infraestructura situados al sur del Sector).

Finalmente el Expediente de esta Modificación nº 12 de las NNSS será remitido al Consejo Consultivo Andaluz para que emita su Dictamen, requisito previo para que se someta a su Aprobación Definitiva por el Pleno Municipal.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A7A7400A9M2M1J9D508 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21

DOCUMENTO: 20180686708
Fecha: 29/11/2018
Hora: 11:53



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 16 DE ABRIL DE 2.019.

DOCUMENTO: 20190748687
Fecha: 23/04/2019
Hora: 07:58





MEMORIA _ Pg 23



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E2000A7A7400A9M2M1J9D5O8
en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21

DOCUMENTO: 20180686708

Fecha: 29/11/2018
Hora: 11:53



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0
en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33

DOCUMENTO: 20190748687

Fecha: 23/04/2019
Hora: 07:58



5.- DESCRIPCIÓN DE LOS CONTENIDOS DE LA MODIFICACIÓN

Partiendo del Documento de Aprobación Inicial, teniendo en cuenta los informes sectoriales, alegaciones y sugerencias presentadas con motivo de la Información Pública, el Informe Ambiental Estratégico emitido en base a su Borrador y Documento Ambiental Estratégico, en cuyo marco se han analizado las Alternativas de Ordenación y sus Criterios de Selección, así como el Informe preceptivo emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación T. de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en cumplimiento del art. 31.2.C) de la LOUA, todo ello expuesto en el Apartado 4 de esta Memoria, se han realizado una serie de modificaciones, no sustanciales, hasta alcanzar las determinaciones que finalmente va a contener la presente Modificación Nº 12 de las NNSS de Carmona, relativa a la Ordenación Pormenorizada del Sector Parque Logístico.

A continuación se relacionan los contenidos del Documento de Aprobación Inicial que han sido descartados, y los Contenidos finalmente incluidos en el Documento Aprobación Provisional de la Modificación Nº 12, en materia de Ordenación Urbanística Pormenorizada y en materia de Infraestructuras y otros Contenidos Generales.

Finalmente se relacionan las modificaciones puntuales introducidas en esta Memoria tras la tramitación del Documento de Aprobación Provisional, las cuales no modifican en nada los contenidos sustantivos que ya tenía el Documento de Aprobación Provisional de mayo de 2018, pero cuya inclusión da lugar a este segundo Documento de Aprobación Provisional de noviembre 2018.

Los Contenidos del Documento Inicial que se han descartado son los siguientes:

- *Permuta puntual de suelos comerciales y de aparcamiento público entre dos puntos del Parque, sin modificar las cifras de ambas calificaciones.*
Esta modificación se descarta por el informe desfavorable emitido por la Consejería de Fomento y Vivienda, tal como se expone en el apartado 3.2.
- *Revisión de la Programación de Fases de Ejecución y Recepción de las Obras de Urbanización, creando dos Fases.*
Se ha aprobado la Modificación del Plan de Etapas del Plan Parcial Parque Logístico por el Pleno, en sesión 7 de septiembre de 2017, por lo que este contenido resulta ya innecesario.
- *Revisión excepcional de demandas de potencia eléctrica, en las parcelas de uso logístico.*
Se descarta la reducción de las demandas de potencia eléctrica previstas inicialmente para las parcelas de uso logístico, dado que, a pesar de constatar con los usos logísticos ya implantados en el Parque que sus demandas de potencia eléctrica reales son muy inferiores a los 50w/m²t que marca la correspondiente Instrucción de la Consejería de Economía, Innovación Ciencia y Empleo, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial, esta administración no ha estimado oportuno informar dicha reducción, por lo que no es posible disponer de la interpretación excepcional prevista en la referida Instrucción de 14 de octubre de 2004
- *Al reducirse la edificabilidad de las parcelas Industrial Logístico de 0'72 m²t/m²s, que tenía inicialmente, a 0'6 m²t/m²s, entendiendo que a este nuevo uso se la va a asignar un coeficiente de uso de 1'2 en relación al uso mayoritario Terciario-Logístico, no se modifica el aprovechamiento urbanístico en las nuevas parcelas industriales. En consecuencia, esta Modificación ya no precisa definir un Área Homogénea de Suelo Urbano No Consolidado para los ámbitos de suelo urbano recalificados a uso Industrial, como sucedía en el documento inicial.*

Por tanto, los **CONTENIDOS que finalmente componen la presente Modificación** son los siguientes:

A.- Contenidos en materia de Ordenación Urbanística Pormenorizada:



1. Recalificación a un nuevo uso pormenorizado denominado Industrial-Logístico, en parte de las Manzanas A y B.

La Modificación introduce en el Sector un nuevo uso denominado Industrial-Logístico que se localiza en parte de las Manzanas A y B, articulado en torno al Eje Viario Básico que sirve de acceso al Parque desde la Carretera A-8025, según expresa el Plano de Ordenación adjunto, con 40.497 m² en la Manzana A y 91.022 m² en la Manzana B, es decir, un total de 131.519 m² de suelo que antes tenía calificación Terciario-Logístico.

La edificabilidad asignada de estos nuevos suelos de uso Industrial Logístico será de 0,60 m²/m²s, en lugar de la edificabilidad de 0,72 m²/m²s que tenían cuando eran de uso Terciario-Logístico. Dado que al nuevo uso Industrial-Logístico se considera un uso más intensivo, esta Modificación le asigna un nuevo Coeficiente de Uso de 1'2 UA/m²t, en relación al 1'0 UA/m²t que mantiene al uso mayoritario Terciario-Logístico (Ver Justificación de este nuevo Coeficiente de Uso Industrial-Logístico en Anexo de esta Memoria).

De este modo, su reducción de edificabilidad compensa su mayor intensidad y el resultado es que se conserva la intensidad de usos original del Parque. Por tanto, la recalificación de estos suelos no modifica el aprovechamiento urbanístico que tenían asignado en el Plan Parcial de 2003, manteniéndose en 0,72 UA/m²s.

La localización y extensión propuesta para este nuevo uso Industrial Logístico tiene su origen en la implantación en el Parque, de actividades logísticas vinculadas la industria aeronáutica. Un de estas empresas, SOFITEC, solicitó al Ayuntamiento la recalificación de su parcela a un uso industrial para así poder implantar en ella su actividad aeronáutica, más allá de su componente logística, y expresó su necesidad de ampliar su actividad. Para atender esta demanda el Documento Inicial de la Modificación Nº 12, de diciembre 2014, dispuso un nuevo uso Industrial-Logístico sobre el tercio norte de la Manzana B, con superficie 46.318 m² y edificabilidad de 33.348 m²t (10'65% de la edificabilidad del Parque), tal como se describe en el plano inicial O.1 que vemos en la figura del final del Apartado 3.

Posteriormente, en las referidas alegaciones de SOFITEC y en las sugerencias del promotor municipal del Sector, se han planteado mayores demandas para implantar en el Parque nuevas actividades aeronáuticas y otros tipos de industrias, como la fabricación de bebidas, con amplia componente logística. Dado que, actualmente, el Parque Logístico tiene edificadas y con actividad sólo un 26'53 % de sus parcelas lucrativas, y dado que en los últimos años las actividades puramente logísticas o terciarias no han sido capaces de aumentar significativamente su consolidación, aún escasa, las nuevas demandas industriales expuestas constituyen una oportunidad para reactivar sus actividades y dar uso a parte de la amplia oferta de suelo disponible en el Parque, sin que ello suponga renunciar al uso global logístico.

De este modo, la introducción del nuevo uso Industrial-Logístico en parte de las Manzanas A y B, con un total de 131.519 m², suponen el 30'82% del suelo lucrativo, y su edificabilidad reducida a de 0'60 m²t/m² suman 78.911 m² de techo, que van a representar el 26'51% de la Edificabilidad total del Sector.

Por tanto, la introducción del nuevo Usos Industrial-Logístico, aun siendo significativa, no modifica el uso global del Sector, que sigue siendo el Terciario-Logístico, ni tampoco modifica su aprovechamiento urbanístico, ni genera necesidad de nuevas dotaciones, al ser estas proporcionales a la superficie del Sector que sigue siendo el mismo, ni tampoco demanda nuevas infraestructuras urbanas, tal como han confirmado los informes sectoriales competentes en los distintos suministros. Las Normas definen en el nuevo Art.12bis. este Uso Industrial-Logístico.

En los siguientes Cuadros y Planos se resume la situación de partida de la distribución y localización de usos pormenorizados (Plan Parcial 2003) y la nueva ordenación pormenorizada definida por la Modificación Nº 12 NNSS en el conjunto del Sector Parque Logístico de Carmona.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A7A7400A9M2M1J9D508 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21

DOCUMENTO: 20180686708

Fecha: 29/11/2018

Hora: 11:53



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 16 DE ABRIL DE 2.019.

DOCUMENTO: 20190748687

Fecha: 23/04/2019

Hora: 07:58



dic-03 PLAN PARCIAL _ Sector PARQUE LOGÍSTICO						
ORDENACIÓN PORMENORIZADA						
Usos Pormenorizados	Manzana	Sup. Parcelas	% Suelo Lucrativo	Edificabilidad (m ² t/m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	% Techo Lucrativo
TERCIARIO - LOGÍSTICO		365.018	85,55%		262.813	83,85%
	manzana L-A	132.994	0,72		95.756	
	manzana L-B	133.882	0,72		96.395	
	manzana L-C	98.142	0,72		70.662	
TERCIARIO GENÉRICO		55.408	12,99%		44.326	14,14%
	manzana T-D	32.035	0,80		25.628	
	manzana T-E	23.373	0,80		18.698	
COMERCIAL		6.262	1,47%		6.281	2,00%
	manzana C-1	4.042	0,73		2.951	
	manzana C-2	2.220	1,50		3.330	
Total Usos Lucrativos:		426.688			313.420	100,00%
Otros Usos:	Equip. Social	6.260			6.260	
	Equip. Deportivo	-			-	
	Infraestructuras	2.400			-	
	Alumbrado Publ.				-	



Plan Parcial - 2003. Cuadro de Usos Pormenorizados y Plano O.1 de Ordenación Pormenorizada. Terciario-Logístico (azul claro), Terciario Genérico (azul oscuro), Comercial (magenta), equipamientos públicos (gris) y espacios libres (verde)

MEMORIA _ Pg 26



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A7A7400A9M2M1J9D5O8 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21

DOCUMENTO: 20180686708

Fecha: 29/11/2018

Hora: 11:53



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33

DOCUMENTO: 20190748687

Fecha: 23/04/2019

Hora: 07:58



MODIFICACIÓN N° 12 NNS. Carmona _ Sector PARQUE LOGÍSTICO						
ORDENACIÓN PORMENORIZADA						
Usos Pormenorizados	Manzana	Sup. Parcelas	% Suelo Lucrativo	Edificabilidad. (m2t/m2s)	Edificabilidad (m2t)	% Techo Lucrativo
TERCIARIO - LOGÍSTICO	233.499	54,72%		168.119	56,48%	
	manzana L-A	92.497	0,72	66.598		
	manzana L-B	42.860	0,72	30.859		
TERCIARIO GENÉRICO	98.142		0,72	70.662		
	55.408	12,99%		44.326	14,89%	
	manzana T-D	32.035	0,80	25.628		
INDUSTRIAL - LOGÍSTICO	manzana T-E	23.373	0,80	18.698		
	131.519	30,82%		78.911	26,51%	
	manzana I-A	40.497	0,60	24.298		
COMERCIAL	manzana I-B	91.022	0,60	54.613		
	6.262	1,47%		6.281	2,11%	
	manzana C-1	4.042	0,73	2.951		
	manzana C-2	2.220	1,50	3.330		
Total Edificabilidad Usos Lucrativos:		426.688		297.638	100,00%	
Otros Usos:						
		Equip. Social	6.260	6.260		
		Equip. Deportivo	12.538	1.254		
		Infraestructuras	2.400	-		
		Alumbrado Publ.	-	-		



Mod. NNS N° 12 - 2018. Cuadro de Usos Pormenorizados y Plano O.1 de Ordenación Pormenorizada. Terciario-Logístico (azul), Industrial-Logístico: (cian), Terciario Genérico (azul oscuro), Comercial (magenta), equipamientos públicos (gris) y espacios libres (verde)

MEMORIA _ Pg 27



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A7A7400A9M2M1J9D5O8 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21

DOCUMENTO: 20180686708

Fecha: 29/11/2018

Hora: 11:53



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 16 DE ABRIL DE 2.019.

DOCUMENTO: 20190748687

Fecha: 23/04/2019

Hora: 07:58



El nuevo uso pormenorizado Industrial-Logístico, hace necesario modificar o ampliar puntualmente el articulado de las Ordenanzas del Plan Parcial, según se recoge en las Normas de la presente Modificación, en los siguientes artículos:

- Se añade nuevo subapartado a).bis en el apartado 1 del Art. 6, referente a la calificación y zonificación del suelo, para definir el nuevo uso pormenorizado Industrial-Logístico.
- En el Artículo 8.1 se incluye un nuevo coeficiente de ponderación para el nuevo Uso Pormenorizado Industrial-Logístico.
- En el Artículo 11.1 se introduce el nuevo Uso Pormenorizado Industrial-Logístico
- Se crea un nuevo Artículo 12.bis para definir el nuevo Uso Pormenorizado Industrial-Logístico.
- Se crea un nuevo Artículo 19.bis. para definir las Condiciones Particulares de la nueva Zona de Uso Pormenorizado Industrial-Logístico.

2. Se flexibilizan los usos compatibles, al servicio del uso Terciario-Logístico.

En el Plan Parcial de 2003, en cada parcela de uso Terciario-Logístico se limitaban los usos complementarios con el uso principal, a un 10% de oficinas y un 20% de uso industrial, siempre vinculados con el Terciario-Logístico (art.19.1 del PP). A la vista de la experiencia de los usos logísticos instalados en el Parque durante estos años, se considera oportuno flexibilizar estas compatibilidades, admitiendo que estos usos complementarios al servicio del principal Terciario-Logístico, definidos en el Artículo 12, incluidos oficinas e industrial, en su conjunto mantenga el límite máximo del 30% de la superficie edificable de cada parcela, pero sin limitaciones particulares para los distintos usos complementarios del principal.

Esta Modificación hace necesario modificar en las Ordenanzas del Plan Parcial:

- El Artículo 19.1.b) de la Ordenanza del Plan Parcial.

3. Se reduce el tamaño de parcelas mínimas actuales de usos Terciario-Logístico y Terciario.

La experiencia de las demandas de actividades planteadas al Parque-Logístico muestra la necesidad de reducir el tamaño actual de las parcelas mínimas, tanto para el uso Terciario-Logístico, actualmente de 15.000 m², como para el uso Terciario-Genérico, actualmente de 5.000 m², que quedarán, respectivamente, en 7.500 y 2.500 m² de parcela mínima.

En coherencia con esto, teniendo en cuenta el tamaño y morfología de las manzanas, se reducen también los frentes mínimos de fachada establecidos en 2003 para ambas calificaciones de uso, pasando en el caso del Terciario-Logístico de 100 a 60 metros, y en el caso del Terciario-Genérico de 50 a 40 metros. No obstante, se mantienen los retranqueos frontales y laterales en todos los casos.

El nuevo uso Industrial-Logístico tendrá las mismas condiciones de parcela mínima y fachada mínima que propone esta Modificación Nº 12 para las parcelas de uso Terciario-Logístico, es decir, 7.500 m² y 60 m., respectivamente, y también con las misma condiciones de retranqueos.

Estas modificaciones de tamaños mínimos de parcela y sus frentes de parcela obligan a hacer modificaciones puntuales en algunos artículos de las Ordenanzas del Plan Parcial, según se recoge dentro de las Normas de la presente Modificación, en los siguientes artículos:

- Artículo 19.2.d), referente a la parcela mínima y su frente de fachada en el Uso Terciario-Logístico.
- Artículo 20.2.d), referente a la parcela mínima y su frente de fachada en el Uso Terciario-Genérico.
- En el nuevo Artículo 19.bis, que regula las condiciones particulares del nuevo uso Industrial-Logístico, en su apartado 2 se regulan sus condiciones de parcela, mientras que en su apartado 3 se regulan las condiciones de retranqueo, en ambos casos remitiendo a las mismas definidas para el uso Terciario-Logístico, en sus respectivos apartados del Artículo 19.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A7A7400A9M2M1J9D508 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21

DOCUMENTO: 20180686708
Fecha: 29/11/2018
Hora: 11:53



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 16 DE ABRIL DE 2.019.

DOCUMENTO: 20190748687
Fecha: 23/04/2019
Hora: 07:58



4. Se completa la regulación de los Complejos o Conjuntos Logísticos y Complejos o Conjuntos Terciarios previstos por el Plan Parcial de 2003, estableciendo un tamaño mínimo para sus respectivos módulos inferiores.

En la actualidad no está establecido un tamaño mínimo de módulo interior para los Complejos o Conjuntos Logísticos, tampoco para los Complejos o Conjuntos Terciarios, ambos previstos por el Plan Parcial de 2003. Para evitar que estos Complejos adopten tipologías desajustadas a la escala funcional y formal del Parque Logístico, se considera preciso establecer un tamaño mínimo para los módulos inferiores de ambos usos, que evite la implantación de actividades de tamaño muy reducido.

Como consecuencia de esto, la Modificación propone establecer un tamaño mínimo útil de 1.000 m² para los módulos inferiores de los Conjuntos Logísticos, y de 100 m² para los módulos inferiores de los Conjuntos Terciarios.

Para dar forma a esta Modificación es preciso modificar en las Ordenanzas del Plan Parcial los siguientes artículos:

- En el Artículo 19.2, se añade un nuevo apartado f) donde se limita el tamaño mínimo útil de uso privativo de los módulos que componen los Complejos o Conjuntos Logísticos, que será de 1.000 m²t.
- En el Artículo 20.2, se añade un nuevo apartado f) donde se limita el tamaño mínimo útil de uso privativo de los módulos que componen los Complejos o Conjuntos Terciarios, que serán de 100 m²t para oficinas y de 400 m²t para locales comerciales.

5. Se flexibilizan los retranqueos de las alineaciones de la Manzana Comercial C1

A la vista de la solicitud presentada por la empresa municipal Sodecar, copromotora del Parque, para flexibilizar los retranqueos de alineaciones en las parcelas de la Manzana Comercial C1, situada en el bulevar central, con objeto de facilitar el estacionamiento de vehículos dentro de la parcela, dada la escasa profundidad de estas parcelas y que los acerados son de 4 metros de anchura, esta Modificación va a admitir una reducción excepcional del retranqueo de 3 metros, sólo en el frente de fachada, no en sus laterales, hasta poder llegar a alinear la edificación a fachada, siempre que el proyecto justifique su necesidad funcional para la actividad comercial concreta, y que no se supere la huella de ocupación máxima del edificio dentro de la parcela que tendría en el caso general de retranqueo a 3 metros.

Para dar forma a esta Modificación es preciso completar las Ordenanzas del Plan:

- En el Artículo 22, referente a las normas particulares de las parcelas comerciales, en su Apartado 3, referente a sus condiciones de posición y forma de edificación, se añade un nuevo apartado f) que habilita a los proyectos de edificación a poder reducir el retranqueo mínimo frontal o trasero previsto en el Apartado a), sólo en casos suficientemente justificados por razones de necesidad funcional.

B.- Contenidos en materia de Infraestructuras:

6. Redimensionamiento de las previsiones de demanda de potencia eléctrica y cambios en la Línea de Media Tensión de suministro eléctrico definitivo al Parque.

Tras descartar la reducción de potencia eléctrica reservada a los usos logísticos, por las razones expuestas en los apartados anteriores, la Modificación ajusta sus previsiones de potencia a las mínimas exigidas por la Instrucción de la Consejería de Economía, Innovación Ciencia y Empleo, de 14 de octubre de 2004, en esta materia, y cuando esta no lo regula, nos ajustamos a las demandas reales deducidas de la experiencia del propio Parque y de dotaciones similares. Las previsiones por usos quedan así:

• Terciario-Logístico:	Pasa de 40 w/m ² t a 50 w/m ² t. (exigida por Instrucción CEICE)
• Industrial Logístico:	Se establece 50 w/m ² t. (exigida por Instrucción CEICE)
• Terciario Genérico:	Pasa de 125 w/m ² t a 100 w/m ² t. (exigida por Instrucción CEICE)
• Comercial:	Pasa de 125 w/m ² t a 100 w/m ² t. (exigida por Instrucción CEICE)



- Equipamientos S y D: Pasa de 125w/m²t a 50w/m²t (no regulada, estimada suficiente)
- Alumbrado Público: Pasa de 154 Kw a 80 Kw. (Potencia realmente contratada).
- Infraestructura EBAR: Demanda 8 Kw.

En consecuencia, las demandas totales del Sector son:

- Total Kw del Sector: 17.863,37 Kw.
- Kw en Subestación: 12.147,09 Kw.
- KVA en Subestación: 15.183,86 KVA.

Con independencia de las líneas eléctricas de Media Tensión que actualmente están alimentando parcialmente al Sector, teniendo en cuenta estas previsiones de potencia y la última Adenda del Convenio de Suministro Eléctrico firmada entre los Promotores del Parque y la Compañía Endesa, este Borrador prevé que el suministro definitivo del Parque se hará mediante una nueva línea de Media Tensión (15/20Ky) de doble circuito, desde la Subestación Alcores (Término Alcalá de Guadaira), en lugar de la que preveía por el Plan Parcial de 2003 desde la Subestación del Parque Aeronáutico (Término de Rinconada). Los Promotores del Sector y la Compañía suministradora podrían optar por una solución técnica alternativa a la descrita, siempre que garantice el suministro definitivo que precisa el conjunto del Sector, y este quede ejecutado en plazo.

Conforme a la Modificación del Plan de Etapas, aprobado por el Plano Mpal. en su sesión del 7 de septiembre de 2017, esta infraestructura eléctrica está incluida en la Etapa 2, cuyo plazo máximo de ejecución es de 3 años desde la fecha de aprobación del Plan de Etapas.

MODIFICACIÓN N° 12 NNS. Carmona _ Sector PARQUE LOGÍSTICO							Demandas Potencia (kW):		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA		Manzana	Sup. Parcelas	% Suelo Lucrativo	Edificabilidad (m ² t/m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	Ratio kW/m ² t	Parcial Manz.	Parcial Uso (kW)
TERCIARIO - LOGÍSTICO	23.3.499	54,72%			168.119	50,00			
	manzana L-A	92.497		0,72	66.598	50,00	3.329,89		
	manzana L-B	42.860		0,72	30.859	50,00	1.542,96		
	manzana L-C	98.142		0,72	70.662	50,00	3.533,11		
TERCIARIO GENÉRICO	55.408	12,99%			44.326	100,00			4.432,62
	manzana T-B	32.035		0,60	25.628	100,00	2.542,78		
	manzana T-E	23.373		0,60	18.698	100,00	1.869,84		
INDUSTRIAL - LOGÍSTICO	13.1.519	30,82%			78.911	50,00			3.945,57
	manzana I-A	40.497		0,60	34.298	50,00	1.214,91		
	manzana I-B	91.022		0,60	54.613	50,00	2.730,66		
COMERCIAL	6.262	1,47%			4.281	100,00			628,07
	manzana C-1	4.042		0,73	2.951	100,00	295,07		
	manzana C-2	2.220		1,50	3.330	100,00	333,00		
Total Edificabilidad Usos Lucrativos:		426.688			297.638				17.412,22
Otros Usos:									
Equip. Social		6.260			6.260	50,00			313,00
Equip. Deportivo		12.538			1.254	40,00			50,15
Infraestructuras		2.400			-				8,00
Alumbrado PUBL.					-				80,00
							Total kW en Parcelas:	17.863,37	
							KW en Subestación:	12.147,09	
							KVA Subestación:	15.183,86	

MEMORIA _ Pg 30



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A7A7400A9M2M1J9D508 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21

DOCUMENTO: 20180686708
Fecha: 29/11/2018
Hora: 11:53



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLÉNO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 16 DE ABRIL DE 2.019.

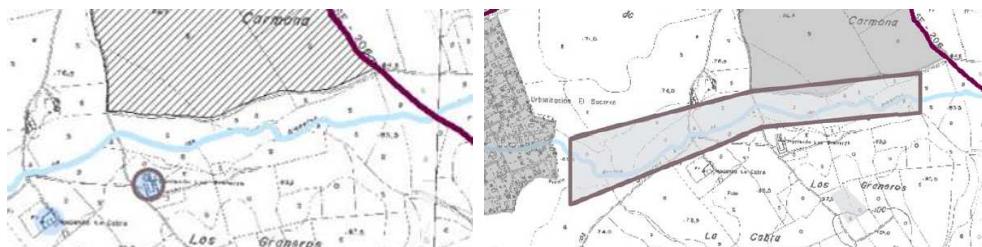
DOCUMENTO: 20190748687
Fecha: 23/04/2019
Hora: 07:58



7. Reubicación de la Parcela de Infraestructuras, a una nueva posición más adecuada para su conexión a la nueva red de alta/media tensión y más alejada del Arroyo Graneros y de edificaciones catalogadas.

En la nueva implantación propuesta en el Documento de Aprobación Inicial de la Modificación Nº 12, de diciembre 2014, la Parcela de Infraestructuras disponía ya de una superficie más regular y con mejor disposición para recibir en el futuro una subestación eléctrica estándar y también para admitir futuras ampliaciones de esta. El cambio de parcela se planteó dentro de la franja de zona verde dispuesta al sur del Sector, sin reducción de su tamaño y con una apreciable mejora en su funcionalidad.

El nuevo emplazamiento era también más adecuado para recibir la conexión del tendido aéreo que habrá de conectar el Parque Logístico con la Subestación Alcores (T. Mpal. Sevilla), inicialmente en Media Tensión (15kv), aunque en el futuro podría pasar a ser de Alta Tensión (66kv), dado que su trazado, al sur del Sector, queda más alejado, en su tramo de entrada al Parque, de una edificación rural catalogada próxima, la Hacienda Graneros (Ficha 52 Catálogo Patrimonio Rural del Plan Especial de Protección 2009). También esta nueva posición queda más alejada del Yacimiento 301 (paleolítico inferior), situado a lo largo del Arroyo Granero.



Posición de la Hacienda Graneros, y del Yacimiento nº 301, paleolítico, catalogados por el PEPPHC



Posición de la Parcela de Infraestructuras (2.400m²) en el Plan Parcial, de 2003



Posición de la Parcela de Infraestructuras (2.400m²) en el Doc. Aprobación Inicial Modificación, de 2014

MEMORIA _ Pg 31



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A7A7400A9M2M1J9D508 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21

DOCUMENTO: 20180686708

Fecha: 29/11/2018

Hora: 11:53



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLÉNO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 16 DE ABRIL DE 2.019.

DOCUMENTO: 20190748687

Fecha: 23/04/2019

Hora: 07:58





Posición final de la Parcela de Infraestructuras (2.400m²) en esta Modificación N° 12, de 2018

No obstante, atendiendo al informe emitido sobre el Documento Inicial por el Servicio de Infraestructuras y DPH de la Delegación T. de Medio Ambiente, en el que advertía de la posible afección de inundabilidad en el borde el Parque más próximo al Arroyo Graneros, este Borrador de la Modificación N° 12 ha optado por cambiar la localización del Documento Inicial, a otra localización más alejada del Arroyo, y situada en la cota topográfica más elevada de la franja de espacio libre, en su extremo oriental, como vemos en la imagen superior, donde está garantizada su no inundabilidad en periodo de retorno T500. Además, esta posición aleja mucho más de la Hacienda Graneros el tendido eléctrico aéreo de entrada al Parque.

En las Normas de esta Modificación se añade una **Disposición Adicional** para incluir en la Etapa 2 de urbanización el acondicionamiento como espacio libre de la parcela de infraestructuras original, que debe tener un tratamiento similar al del Espacio Libre EL-2 en el que se integra. Por su parte la nueva Parcela de Infraestructuras no precisa ninguna intervención de urbanización para que pueda servir a su destino, quedando a su futuro proyecto de infraestructura las conexiones que precise a las redes de suministro interior del Parque.

8. Cambio en la acometida a la red general de suministro de agua potable.

También las demandas de suministro de agua que se constatan en el Parque Logístico son sensiblemente inferiores a las inicialmente previstas por el Plan Parcial de 2003. Por ello se acordó con Aguas del Huesna otra opción más inmediata para la conexión de suministro del Parque Logístico, desde la Red General existente junto a la Autovía A4, cuya descripción de trazado quedará incluida en el Plano O.2 de esta Modificación.

9. Cambio en el sistema de depuración de aguas residuales.

Del mismo modo, la experiencia de estos años ha demostrado que no es viable la instalación de una EDAR propia para el Parque Logístico, dado el reducido volumen de vertidos que realmente van a generar sus usos, incluso en el momento de su máxima actividad del Parque. Por ello se ha consensuado con Agua del Huesna la instalación de un bombeo (EBAR) y un emisario que permite la impulsión de los vertidos del Parque Logístico a la EDAR más próxima, ya en funcionamiento, situada en la vecina Urbanización Camposol.

Esta Modificación describe el esquema de trazado de esta infraestructura, ya ejecutada y en servicio, en el Plano O.2. Además, en las Normas se limitan las características de los vertidos que pueden realizarse, conforme a la regulación que en esta materia de vertidos y depuración hacen las propias Normas Técnicas de Aguas del Huesna.

C.- Otros Contenidos generales:

MEMORIA _ Pg 32



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A7A7400A9M2M1J9D5O8 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21

DOCUMENTO: 20180686708

Fecha: 29/11/2018

Hora: 11:53



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33

DOCUMENTO: 20190748687

Fecha: 23/04/2019

Hora: 07:58



10. Determinaciones específicas del Informe Ambiental Estratégico.

A efectos de garantizar las determinaciones ambientales contenidas en este Informe Ambiental Estratégico, esta Modificación incorpora a las Normas del Plan Parcial un nuevo artículo 38 para exigir que las actuaciones futuras atiendan las determinaciones específicas del Informe Ambiental Estratégico. Además, este Informe Ambiental Estratégico completo y el Borrador y Documento Ambiental Estratégico que le han servido de base, se incorporan a esta Modificación en su ANEXO.

11. Se introducen en las Normas de esta Modificación dos Disposiciones Adicionales

La **Primera** para corregir un error material apreciado en la numeración de las Normas del Plan Parcial de 2003, que se resuelve sumando dos cifras a la número de artículo a partir del anterior Artículo 18.- Normas Particulares para la zona de Uso Terciario-Genérico -, que pasa a ser ahora el Artículo 20, y así sucesivamente en los siguientes artículos, siendo el último de esta Modificación el nuevo Artículo 38.

La **Segunda** para incluir en la Etapa 2 de Obras de Urbanización, definida en el Plan de Etapas del Plan Parcial Parque Logístico, el acondicionamiento como Espacio Libre del recinto donde se situaba la Parcela de Infraestructuras original, que debe recibir un tratamiento similar al del Espacio Libre EL-2 en el que se integra.

Estos son los contenidos sustantivos de esta Modificación, el resto de elementos representados en sus planos de ordenación proceden a la ordenación estructural y pormenorizada vigente desde de 2003.

Tal como se ha dicho al final del Apartado 2, respecto a la mejora de la conexión con el nudo de la A4, incluido en la Etapa 2 del Plan de Etapas y aún pendiente de ejecución, esta Modificación no incluye ninguna determinación al respecto, por ser un sistema general exterior competencia del Ministerio de Fomento, y se limita a representar el sus planos de ordenación el último proyecto que aprobó el Ministerio con carácter informativo y no vinculante, pues este proyecto aún podría tener alguna modificación previa a su ejecución.

D.- Modificaciones, con contenido no sustantivo, incluidas en la Memoria del Documento de Aprobación Provisional:

Por último, atendiendo los requerimientos expresados en el Informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación T. de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de fecha 21 de septiembre de 2018, sobre el Documento de Aprobación Provisional, aprobado por el Pleno del 30 de mayo de 2018, se han introducido modificaciones puntuales en su Memoria. No resulta necesario hacer ninguna modificación en las Normas, ni en los Planos, ni en el Resumen Ejecutivo de esta Modificación Nº 12 de las NNSS de Carmona, siguen siendo los mismos documentos aprobados provisionalmente en mayo de 2018.

Estas modificaciones puntuales en el texto de la Memoria no alteran en nada las determinaciones sustantivas de ordenación contenidas en el Documento de Aprobación Provisional de mayo 2018, pero su inclusión motiva la redacción de un segundo Documento de Aprobación Provisional, con fecha octubre 2018, que habrá de ser aprobado de nuevo por el Pleno Municipal, previamente a la remisión del Expediente de la Modificación al Consejo Consultivo, el último trámite previo a su Aprobación Definitiva, también por el Pleno Municipal.

12. Modificaciones puntuales introducidas en la Memoria del D. Aprobación Provisional Segunda:

- En el Apartado 1.- Antecedentes, Justificación y Contenidos, se expone la tramitación que ha seguido el Documento de Aprobación Provisional y se explica la necesidad de hacer una segunda Aprobación Provisional motivada por la incorporar de los contenidos requeridos por el Informe del Servicio de Urbanismo de la Del. T. de la Consejería de MAyOT.
- En el Apartado 2.- Información Urbanística, al final del subapartado 2.1.- Informes Sectoriales recibidos, se mencionan los recibidos con motivo de la tramitación del Documento Provisional, y se remite al Apartado 4 para conocer sus contenidos detallados. Además en su



subapartado 2.2.- Estado de la Urbanización, se añade una mención a la Recepción Final de la Etapa 1 realizada el 3 de marzo de 2018.

- En el Apartado 4.- Memoria de Participación, Informes Sectoriales y Evaluación Ambiental Estratégica, se ha creado un nuevo subapartado 4.4.- Documento de Aprobación Provisional. Verificación y Adaptación de Informes Sectoriales e Informe del Servicio de Urbanismo de la Consejería MA y OT, en el que se detallan, pormenorizadamente, los informes sectoriales solicitados y los contenidos de los recibidos dentro de la tramitación del Documento de Aprobación Provisional, así como el emitido por la Consejería competente en materia de Urbanismo. Como consecuencia de esta tramitación se concluye con la necesidad de modificar puntualmente el primer Documento de Aprobación Provisional de mayo 2018 en determinados apartado de su Memoria, dando lugar estas modificaciones puntuales a un segundo Documento de Aprobación Provisional.
- En el Apartado 5.- Descripción de los Contenidos de la Modificación, se añade una introducción descriptiva de los contenidos que se van a relacionar en este Apartado.
- En este Apartado 5, en su Punto 1.-Recalificación a un nuevo uso pormenorizado denominado Industrial-Logístico, para la justificación del Coeficiente de Uso asignado al nuevo uso pormenorizado Industrial-Logístico se remite al Anexo añadido al final de esta Memoria.
- También en este Apartado 5, en su Punto 1 se añadido un Cuadro con la situación de partida de la distribución y localización de usos pormenorizados vigentes (aprobados en 2003), para su comparación con el Cuadro de la ordenación pormenorizada modificada.
- A final de este Apartado 5, se añade un bloque de contenidos D. donde se relacionan las modificaciones, con contenido no sustutivo, incluidas en la Memoria del Documento de Aprobación Provisional 2.
- En el Apartado 6.3. se añade un párrafo para justificar la publicación por medios telemáticos del Documento de Aprobación Inicial, durante su periodo de información pública, y también posteriormente, en respuesta a la observación sobre este requisito incluida en el Informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación T. de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de fecha 21 de septiembre de 2018.
- Por último, al final de la Memoria se incorpora el mencionado Anexo donde se justifica el Coeficiente de Uso y Tipología asignado al nuevo uso pormenorizado Industrial-Logístico (1'2 UA/m²t).

6.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS APLICABLES.

6.1.- Justificación de la no afección a determinaciones de Ordenación Territorio y ni a determinaciones de Ordenación Estructural.

El alcance de esta Modificación es muy limitado en sus contenidos, que son determinaciones pormenorizados potestativos, por ello la presente Modificación N° 12 de las NNS, de modificación puntual de la Ordenación Pormenorizada del Sector Parque Logístico carecen de incidencia territorial alguna, conforme a lo establecidos en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994 y en la Disposición Adicional Octava de la Ley 7/2002 (LOUA), así como en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), que en su Norma 165 también requiere que el planeamiento general valore la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos, así como su repercusión en el sistema de asentamientos.

Del mismo modo, en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) aprobado mediante Decreto de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de 9 de junio de 2009 y publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 132, de 9 de julio de 2.009, no se aprecian determinaciones que deban ser observadas por la presente Modificación, en atención a su objeto y alcance.

MEMORIA _ Pg 34



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A7A7400A9M2M1J9D508 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21

DOCUMENTO: 20180686708

Fecha: 29/11/2018

Hora: 11:53



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 16 DE ABRIL DE 2.019.

DOCUMENTO: 20190748687

Fecha: 23/04/2019

Hora: 07:58



En ningún caso se está afectando a la ordenación estructural ya establecida por el Planeamiento General Vigente, en especial a su Modificación para el Parque Logístico de 2003, por lo que no es preciso entrar a justificar el cumplimiento de las demandas que el POTAUS establece para el Planeamiento General en materia de movilidad y transporte en el planeamiento urbanístico (art. 29), determinaciones para la ordenación de nuevos crecimientos (art. 49.3), determinaciones sobre el uso residencial (art. 50), determinaciones sobre los usos terciarios (art. 53.1 y 2), integración paisajística de los desarrollos urbanos (art. 82), infraestructuras de abastecimiento de agua (art. 91), infraestructuras de depuración de aguas residuales (art. 92.3, .4 y .5), energías renovables (art. 103.1) y energía y modelo de ciudad (art. 104).

6.2.- Justificación del cumplimiento de las reglas de ordenación del art.36 LOUA

El artículo 36 de la LOUA regula el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento. La presente Modificación Nº 12 de las NN.SS. cumple las reglas particulares de ordenación establecidas en el artículo 36.2.a), como se justifica a continuación:

Regla 1º.-

La nueva ordenación supone mejoras para el bienestar de la población de conformidad con los principios y fines de la actividad urbanística y cumple las reglas y estándares de ordenación, mejorando los servicios y dotaciones, sin desvirtuar las opciones de la ordenación originaria, cubriendo y cumpliendo con mayor calidad y eficacia las necesidades y los objetivos considerados en ésta, tal como se expone detalladamente en los Apartados 1 y 5 de esta Memoria, donde se describen los Objetivo y Contenidos de esta Modificación, las cuales, en general, buscan la adecuación del planeamiento a las demandas actuales, con objeto de revitalizar el uso del Parque Logístico y, en consecuencia, mejorar su proyección social y económica.

Regla 2º.-

La presente Modificación no incrementa el aprovechamiento lucrativo establecido por el planeamiento general del Sector Parque Logístico, una vez descartado, como se ha expuesto anteriormente, el incremento de aprovechamiento en las parcelas recalificadas a uso Industrial-Logístico. Por tanto, el nuevo uso industrial, al no generar un incremento de aprovechamiento, no le corresponde ceder aprovechamiento urbanístico alguno.

El nuevo uso industrial, naturalmente, no genera incremento de población y, en consecuencia, no hay que incrementar el sistema general de espacios libres ni de otro tipo. Tampoco genera un incremento de dotaciones locales, pues en un sector que sigue teniendo como uso global el Terciario-Logístico se mantenerse las ratios de dotaciones locales de las que partíamos, dotaciones que, conforme al art. 17 de la LOUA y al Reglamento de Planeamiento, fueron dimensionadas en función de la superficie del ámbito, que no se ha modificado.

Por último, aunque el nuevo Uso Industrial-Logístico se considera un uso pormenorizado más intensivo que el uso logístico, esto se ve compensado por la reducirse de su edificabilidad y como se visto anteriormente no se generan nuevas demandas de infraestructura respecto a las que ya dispone el Sector.

Regla 3º.-

No es de aplicación. La Modificación no afecta a los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

Regla 4º.-

No es de aplicación. No es objeto de la Modificación la alteración de las especificaciones que eviten la formación de nuevos asentamientos.

Regla 5º.-

No es de aplicación. La Modificación no afecta a usos residenciales.

Regla 6º.-

En este caso, como se ha expuesto, no procede aplicar nuevas dotaciones generales ni locales al no haber incremento de aprovechamiento.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A7A7400A9M2M1J9D5O8 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21

DOCUMENTO: 20180686708
Fecha: 29/11/2018
Hora: 11:53



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 16 DE ABRIL DE 2.019.

DOCUMENTO: 20190748687
Fecha: 23/04/2019
Hora: 07:58



6.3.- Competencia y Tramitación

En consecuencia a lo expuesto en los apartados anteriores, la aprobación definitiva de esta Modificación Puntual N° 12 corresponderá al Ayuntamiento, al no afectar en nada a la ordenación estructural ni a la supramunicipal.

Por otra parte, conforme a la Regla 2º del mismo Artículo 36.2.c) de la LOUA, esta Modificación requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, dado que, aunque sin alterar sus superficies dotacionales, tiene por objeto, entre otros, el cambio en la zonificación de dotaciones públicas locales de espacios libres y parcela de infraestructuras, tal como se detalla en el apartado siguiente.

Conforme a la Regla 3º del apartado 2.c) del artículo 36, ya que se trata de una modificación con afección a un ámbito reducido y específico han de arbitrarse en la tramitación medios de difusión complementarios a la información pública adecuados a las características del espacio a ordenar a fin de que los propietarios de este reciban la información que pudiera afectarles. Por ello, la información pública se ha comunicada al conjunto de propietarios, utilizando la base de datos de que disponen las empresas públicas promotoras de este Sector, particularmente, la empresa municipal Sodecar. Con ello, además, se da cumplimiento a la obligación de información pública que recoge la regla 2º del artículo 32.1 de la LOUA, que sólo lo exige como preceptivo, entre otros, en los casos de planes parciales.

Este carácter complementario tampoco queda en entredicho porque los mismos se hayan practicado en atención a lo dispuesto en el artículo 70 ter.3 de la Ley 7/1.985 Reguladora de las Bases de Régimen Local, según el cual ha de realizarse un llamamiento a las personas que hubiesen sido propietarios o titulares de derechos reales de parcelas incluidas en el ámbito de aplicación de la Modificación durante los cinco años anteriores a la iniciación de ésta.

Este precepto no tiene ni carácter de legislación básica ni reservada al legislador estatal de acuerdo con la Disposición Final 1º del Real Decreto Legislativo 2/2.008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (TRLs), por lo que ha de estarse a la regla particular que para estos llamamientos a propietarios prevé la legislación urbanística, cual es la regla 2º del artículo 32.1 de la LOUA. No siendo de acuerdo con la LOUA este llamamiento preceptivo, su práctica se entiende como un medio de difusión complementario que cumple precisamente la función de informar en lo que les afecte a la población de esos concretos espacios, más bien sus titulares, pues no existe población asentada en el sector, por tratarse de un suelo productivo y no residencial.

Además de lo anterior, consta en el expediente administrativo de esta Modificación nº 12 de las NISS la publicación por medios telemáticos del Documento de Aprobación Inicial, durante su periodo de información pública, y también posteriormente, tal como establece el artículo 70.ter de la LBRL por remisión al artículo 7.e) de la Ley 19/2013, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, y el artículo 13.1.e) de la Ley 1/2014, de Transparencia Pública de Andalucía, al señalar que deben ser objeto de publicidad por parte de las entidades locales, dentro de la información de relevancia jurídica, "los documentos que conforme a la legislación sectorial vigente deban ser sometidos a un periodo de información pública durante su tramitación".

En relación a la tramitación, con motivo del acuerdo de Formulación de esta Modificación, así como sobre el Documento de Aprobación Inicial, se ha solicitado informe sectorial a los organismos relacionados en los apartados 2 y 4 de esta Memoria, por razón de su vinculación de intereses y competencias con los contenidos de esta Modificación N° 12. Posteriormente a su Aprobación Provisional se han solicitado los correspondientes informes de Verificación y Adaptación, antes descritos.

Asimismo, ha de insistirse en que no es necesario el informe comercial previsto en los artículos 34 a 36 de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (Decreto Legislativo 1 /2012, de 20 de marzo) al no preverse ni permitirse grandes superficies minoristas ni la disposición de usos terciarios comerciales con una superficie construida superior a 5.000 m², que son los presupuestos para su exigencia en el art. 34.1 de dicha Ley.

Previamente a la remisión del expediente de la Modificación al Consejo Consultivo se solicitará el correspondiente informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación T. de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E2000A7A7400A9M2M1J9D508
en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21

DOCUMENTO: 20180686708
Fecha: 29/11/2018
Hora: 11:53



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0
en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL - 23/04/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO
PLENO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 16 DE ABRIL DE 2.019.

DOCUMENTO: 20190748687
Fecha: 23/04/2019
Hora: 07:58



6.4.- Dictamen del Consejo Consultivo

Tal como se ha expuesto en el apartado anterior, conforme a la Regla 2º del mismo Artículo 36.2.c) de la LOUA, esta Modificación requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, previa a su Aprobación Definitiva, dado que uno de los contenidos de esta Modificación Nº 12 de las NNSS se refiere al cambio de localización de la Parcela de Infraestructuras dentro de la franja de Espacio Libre del borde sur del Sector.

Esta modificación puntual queda descrita y justificada en el Punto 7 del Apartado 5 de esta Memoria, al que nos remitimos para entender mejor que este cambio de localización de la Parcela de Infraestructuras se debe, sintéticamente, a los siguientes objetivos:

- Disponer de una parcela de la misma superficie original, 2.400 m², pero que dispuesta en forma regular de 40x60 m, que es más útil para la futura implantación de una subestación estándar que el polígono irregular anterior.
- Disponer de una localización más adecuada por estar libre de riesgos de inundación y más alejada de la Hacienda Graneros, de modo que el tendido aéreo que dispone el suministro eléctrico definitivo del Sector quedará más alejado de este edificio catalogado.



Como consecuencia de este cambio de emplazamiento de la Parcela de Infraestructuras, manteniendo su superficie de 2.400 m², el Espacio Libre que se pierde queda simultáneamente permutado por otro de la misma superficie situado donde antes estaba la Parcela de Infraestructuras. Es decir, el Espacio libre mantiene inalterada su superficie original. Tal como se aprecia en las dos imágenes inferiores, la funcionalidad del Espacio Libre sur del Sector no se ve perjudicada por esta permuta con la Parcela de Infraestructuras, al ganar ahora en el ángulo SO. un espacio similar al que pierde en el ángulo SE., y mantenerse la continuidad del espacio libre lineal en forma similar a la que tenía en la ordenación de 2003. Esto se aprecia mejor en el Planos I.1 de Ordenación 2003 y el Plano O.1 de la nueva Ordenación, que vemos también en las figuras anteriores.

Es espacio destinado antes a la parcela de infraestructuras sólo exige un tratamiento básico de cobertura vegetal y arbolado, similar al aplicado al resto del espacio libre colindante. Por su parte la nueva parcela de infraestructuras será acondicionada en el momento de implantación de sus futuras infraestructuras, no precisando ahora ninguna obra de urbanización.



6.5.- Suspensión de Licencias

En el caso de esta Modificación Nº 12, dados sus contenidos, no se ha estimado necesario aplicar la suspensión de licencias a la que da derecho el art. 27.2 de la LOUA.

6.6.- Justificación del cumplimiento del Decreto 293/2.009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía

Los contenidos de esta Modificación Nº 12, expuestos en el Apartado 1 y, con más detalle, en su Apartado 5 de esta Memoria, no afectan en nada a las determinaciones en materia de Accesibilidad reguladas por el Decreto 293/2009. Por su parte los futuros Proyecto de Edificación, habrán de justificar el cumplimiento de este Decreto.

6.6.- Ejecución del Planeamiento, determinaciones de Programación y Gestión

En nuestro caso, por motivo de los contenidos de esta Modificación Nº 12 de las NN.SS no es preciso delimitar ninguna nueva Unidad de Ejecución. Tampoco esta Modificación afecta al Sistema de Actuación establecido desde 2005.

Respecto a la Programación de la Ejecución de las obras de Infraestructuras aún pendientes, dentro de la Etapa 2 de ejecución, esta Modificación, tal como se ha expuesto en los apartado anteriores, no incluye ninguna determinación, por haber sido fijadas recientemente en el Documento de Modificación del Plan de Etapas que aprobó el Pleno Municipal en su sesión del 7 de septiembre de 2017. Tras haberse completado la ejecución de la Etapa 1, mediante el Acta de Recepción firmada el 2 de marzo de 2018, el vigente Plan de Etapas prevé la ejecución de las dotaciones e infraestructuras incluidas en la Etapa 2 en el plazo de tres años, que finaliza en septiembre de 2020.

Respecto a la ejecución de la edificación, el Artículo 24, en su nueva redacción de la Modificación del Plan de Etapas, prevé un plazo máximo de cinco años desde la recepción de las obras de urbanización de cada Etapa.

Los Plazos establecidos por el Plan de Etapas son amplios para adecuar la ejecución del Sector a los ritmos de la actual coyuntura económica, pero tal como prevé la legislación urbanística, el incumplimiento de los estos Plazos para urbanizar la Etapa 2 y edificar las parcelas, podrá dar lugar, respectivamente, al cambio del sistema de actuación y, en su caso, a la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación, conforme a lo previsto en el artículo 150 de la LOUA.

6.7.- Principios de Buena Regulación empleados en esta Modificación NNSS.

El presente documento de la Modificación Nº 12 de las NNSS de Carmona, por el carácter reglamentario que corresponde a un documento de planeamiento urbanístico, cumple los principios e buena regulación establecidos por el Artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, tal como ha quedado justificado en esta Memoria. Esos principios de buena regulación son:

- **Principio de Necesidad y Eficacia.** En esta Memoria ha quedado justificado que este Documentos de Planeamiento responde a unos objetivos de interés general y es el instrumento adecuado para lograr su consecución.
- **Principio de Proporcionalidad.** Los contenidos de este Documento de Planeamiento se limitan a la regulación imprescindible para cumplir sus objetivos, empleando en sus determinaciones las restricciones y obligaciones mínimas necesarias.
- **Principio de Seguridad Jurídica.** Este Documento de Planeamiento es coherente con el ordenamiento jurídico y el planeamiento urbanístico general que desarrolla, procurando ser un instrumento estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión para su adecuada aplicación.



- **Principio de Transparencia.** El Ayuntamiento, como administración pública promotora de este Documento de Planeamiento, posibilitará su acceso sencillo, universal y actualizado, tanto en su proceso de su elaboración como durante su vigencia, en aplicación de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno. Para ello este Documento expone con claridad sus objetivos su tramitación posibilita que sus destinatarios tengan una participación activa en su fase de redacción.
- **Principio de Eficiencia.** Este Documento de Planeamiento, por sus contenidos, procura evitar cargas administrativas innecesarias y que su aplicación racionalice la gestión de los recursos públicos. Este Planeamiento no tiene incidencia económica gravosa respecto a las previsiones del Planeamiento Previo y del Proyecto de Urbanización que lo desarrolla.

7.- VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Tal como pide el artículo 10 de la LOUA, para el planeamiento general, y el 13, para las ordenaciones pormenorizadas potestativas, esta Modificación debe disponer de un Estudio de Vialidad Técnica y Económica que justifique la viabilidad y sostenibilidad de la Actuación Urbanística, que en este caso es una Modificación de la ordenación pormenorizada original del Sector Parque Logístico. Esta viabilidad técnica, económica y sus sostenibilidad quedan justificadas con los apartados siguientes.

7.1- Viabilidad técnica y sostenibilidad de la actuación.

La viabilidad técnica de la actuación está garantizada por el alto grado de ejecución que ha alcanzado ya la urbanización, que como se ha detallado en los apartados anteriores, se encuentra prácticamente finalizada dentro del Sector y en sus conexiones externas, salvo en lo que se refiere a la mejora del Nudo de la A4, que cuenta con un proyecto aprobado por el Ministerio de Fomento, y a las infraestructuras de suministro eléctrico definitivo, mediante una solución que han sido concertadas entre la compañía suministradora Endesa y los promotores del Sector en la última Adenda del Convenio de Suministro firmada el 17 de octubre de 2016. Además de lo anterior, debe tenerse en cuenta que esta Modificación introduce cambios de ordenación pormenorizada muy concretos, concertados previamente con los Promotores y con las Compañías Suministradoras y, tras disponer de sus informes sectoriales favorables, también por las administraciones competentes.

En cuanto a la sostenibilidad social de la actuación, debe recordarse que esta Modificación tiene entre sus objetivos prioritarios aumentar la viabilidad y aptitud del Sector para acoger nuevas actividades logísticas y de otro tipo, optimizando la puesta en uso real de un Sector ya, prácticamente urbanizado.

En cuanto a la sostenibilidad ambiental, ha quedado confirmado por el Informe Ambiental Estratégico que esta Modificación carece de impactos significativos y, en todo caso, estos pueden ser corregidos con las medidas previstas en este Informe, cuya aplicación se garantiza en las Normas de la propia Modificación.

7.2- Viabilidad económica de la actuación.

Mejorar la viabilidad económica de la actuación, ya en su fase final de ejecución, es, precisamente uno de los objetivos que motiva esta Modificación nº 12, pues su aprobación permitirá reducir los costes de liquidación y, como consecuencia, reducirá el precio de las ventas de las parcelas que aún están por edificar, para favorecer su utilización y la creación de actividad económica, más diversificada en los usos y en las escalas de empresas capaces de instalarse.

Los costes económicos de las obras de urbanización pendientes en la Etapa 2 no son objeto específico de esta Modificación, pues ya estaban previstos en el planeamiento aprobado en 2003 y vienen ya determinados con independencia de esta Modificación, por un lado, en lo referente a la mejora del nudo de la A4, por el proyecto de mejorar aprobado en su día por el Ministerio de Fomento, por otro lado, en lo referente al suministro eléctrico, mediante la Adenda



del Convenio de Suministro que incluye su valoración de costes y plazos de pago por los Promotores. Además, tanto una como otra infraestructura hasta el momento de su ejecución podría tener aún alguna modificación en sus soluciones técnicas respecto a los proyectos previstos en este momento, mediante su concertación entre sus Promotores y las Entidades responsables, el Ministerio de Fomento en el primer caso y la Compañía Endesa en el Segundo, sin que ello implique una Modificación de la presente Modificación de NN.SS.

El único gasto de urbanización interior generado por la presente Modificación es el del acondicionamiento básico del recinto que ocupaba la Parcela de Infraestructuras que ahora se destina a Espacio Libre, cuya superficie de 2.400 m² ha de recibir un tratamiento similar al de espacio libre EL-2 en el que ahora se integra. Su coste puede estar en orden a 6.000 €, lo que supone del orden del 0'05% de los costes de urbanización del Sector. Por tanto, es obvio que está garantizada su ejecución en la Etapa 2.

Carmona, noviembre de 2018

Ventura Galera Navarro, arquitecto municipal.
Oficina de Planeamiento. Área de Urbanismo y Medio Ambiente

MEMORIA _ Pg 40



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E2000A7A7400A9M2M1J9D5O8
en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21

DOCUMENTO: 20180686708

Fecha: 29/11/2018

Hora: 11:53



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0
en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33

DOCUMENTO: 20190748687

Fecha: 23/04/2019

Hora: 07:58



ANEXO de la MEMORIA

Justificación del Coeficiente de Uso y Tipología asignado al nuevo Uso Industrial-Logístico

La LOUA, en su art. 61, referido a los coeficientes de uso y tipología, dispone:

1. El Plan General de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, así como el Plan de Sectorización, establecerán justificadamente un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrán establecer un coeficiente para cada área urbana o sector, en función de su situación en la estructura territorial.

2. Cuando el Plan General de Ordenación Urbanística, el Plan de Ordenación Intermunicipal o el Plan de Sectorización prevean, dentro de un área de reparto, usos o, en su caso, tipologías diferenciados que puedan dar lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento medio deberán utilizarse coeficientes de ponderación que valoren estas circunstancias.

3. A falta de coeficientes diferenciados, se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir, de acuerdo a los criterios fijados por la normativa técnica de valoración catastral.

4. El Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal o el Plan de Sectorización deberán, asimismo, establecer coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social.

5. El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente podrá concretar y, en su caso, fijar, respetando los criterios del Plan General de Ordenación Urbanística o del Plan de Ordenación Intermunicipal, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

No podrá en ningún caso disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general.

6. El establecimiento de los coeficientes a que se refieren los apartados anteriores deberá motivarse en su procedencia y proporcionalidad.

Por tanto, además del planeamiento general, el Planeamiento que establece la Ordenación Detallada de un sector ha de incluir, por un lado la ponderación de las diferentes situaciones o localizaciones dentro del sector, y por otro la ponderación relativa de los distintos usos pormenorizados y tipologías edificatorias incluidas en su ordenación urbanística, teniendo en cuenta que puedan dar lugar a rendimientos económicos, costes y mantenimiento de las infraestructuras muy diferentes.

El Plan Parcial del Sector Parque Logístico de Carmona, aprobado en diciembre de 2003, en el Apartado 3.10.3 de su Memoria y en el artículo 8 de sus Normas, estableció los coeficientes de ponderación y aprovechamiento objetivo homogeneizado, designando por un lado seis coeficiente de ponderación por localización o posición relativa en el Sector, y por otro lado coeficientes de ponderación para sus tres usos pormenorizados. Asignando el coeficiente 1'00 al uso característico Terciario-Logístico, resultan los siguientes **Coeficientes de uso y tipología**:

Coeficientes de ponderación por diferencia de usos pormenorizados

USO TERCIARIO-LOGÍSTICO:	El coeficiente de uso y tipología es de 1,00
USO TERCIARIO-GENÉRICO:	El coeficiente de uso y tipología es de 1,30
USO COMERCIAL	El coeficiente de uso y tipología es de 1,00

La aplicación de ambos coeficientes sobre la edificabilidad de cada manzana o parcela, en función de su localización y calificación de uso, permite calcular su aprovechamiento urbanístico expresado en unidades de aprovechamiento homogeneizado (UA).

MEMORIA _ Pg 41



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A7A7400A9M2M1J9D5O8 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21

DOCUMENTO: 20180686708

Fecha: 29/11/2018

Hora: 11:53



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 16 DE ABRIL DE 2.019.

DOCUMENTO: 20190748687

Fecha: 23/04/2019

Hora: 07:58



La presente **Modificación nº 12 de las NNSS de Carmona, relativa a la Ordenación Pormenorizada del Sector Parque Logístico**, entre sus contenidos introduce un nuevo **uso pormenorizado denominado Industrial-Logístico**, delimitando los ámbitos donde se localiza esta nueva calificación y sus determinaciones de ordenación. Entre estas determinaciones, **la Modificación nº 12 asigna a este nuevo uso pormenorizado Industrial-Logístico un coeficiente de uso y tipología de 1'20**. En este Anexo se justificar el valor de este Coeficiente, sobre la base de lo establecido en el citado artículo 61 de la LOUA.

En el caso de Carmona, el Planeamiento General, por su antigüedad, no establece los coeficientes que expresen el valor relativo atribuido a cada uso pormenorizado y tipología edificatoria, por tanto no podemos remitirnos la planeamiento general para asignar un coeficiente de uso y tipología al nuevo uso Industrial-Logístico en relación al uso característico Terciario-Logístico. Por tanto, es esta Modificación nº 12, dentro de sus contenidos de ordenación pormenorizada, conforme al apartado 5 del artículo 61 de la LOUA, la que la que va a fijar la ponderación relativa del nuevo uso Industrial-Logística, respetando los criterios del planeamiento general y las proporciones relativas ya asignadas en 2003 al resto de usos pormenorizados del Sector.

Para definir este nuevo coeficiente del uso Industrial-Logístico nos vamos a referir, básicamente, al uso característico de nuestro Sector, el denominado Terciario-Logístico al que se le asignó Coeficiente 1'00 en el Plan Parcial de 2003.

El uso logístico, está asimilado en muchos planeamientos al industrial, pues es frecuente que sobre suelos con esta calificación genérica de industrial se desarrollen actividades de almacenaje y distribución, en definitiva actividades de carácter logístico como las definidas para el Terciario-Logístico en nuestro Sector.

Por otra parte, en el caso del Terciario-Logístico, en la ordenación pormenorizada de 2003, ya se le consideraba compatible hasta un 30% con usos industriales y de oficinas (terciario), siempre al servicio de la actividad principal logística.

Por su parte, según se establece en la Normas de esta Modificación nº 12 en su Artículo 2.5- Usos Complementarios del Uso Terciario-Logístico de estas Normas, que modifica el Apartado 1.b) del artículo 19 del Plan Parcial 2003, los usos complementarios del nuevo uso Industrial-Logístico, admisibles siempre vinculados a este, son los que ya se habían definido en el artículo 12 de las Normas de 2003 como usos complementarios del Terciario-Logístico, y también ambos usos comparten la misma limitación a estos usos complementarios, establecida en un 30% de la superficie edificable total de la parcela.

A esto anterior se suma que las condiciones de parcela y de edificación, son iguales para ambos usos, Terciario-Logístico e Industrial-Logístico, con la única diferencia de sus respectivas edificabilidades, que son, respectivamente, 0'72 y 0'60 m2t/m2s. No obstante, esta diferencia de edificabilidad no genera una diferencia significativa de tipológica edificatoria entre ambos usos.

La edificabilidad establecida por la Modificación nº 12 para el nuevo uso Industrial-Logístico (0'60 m2t/m2s) no es casual, sino que es la que permite mantener inalterado el aprovechamiento objetivo atribuido a cada una de las parcelas recalificadas y, por tanto, también el del conjunto del Sector, dado que el mayor coeficiente de aprovechamiento asignado al nuevo uso Industrial-Logístico (1'20) se compensa con una reducción inversamente proporcional de su edificabilidad, resultando que el producto del nuevo coeficiente por su nueva edificabilidad da como resultado el mismo aprovechamiento objetivo que ya tenían asignadas cada una de estas parcelas recalificadas.

Así pues, entendiendo que, como se ha explicado, la tipología edificatoria de ambos uso Terciario-Logístico e Industrial-Logístico son semejantes, sus diferencias radican, fundamentalmente, en sus **intensidades de uso relativas**. Resulta evidente que cuando predominan la actividad de producción industrial sobre las actividades de almacenaje y distribución de estos productos (Industrial-Logístico), existe una mayor intensidad de uso respecto al caso contrario (Terciario-Logístico), medida esta intensidad con parámetros como las demandas de suministros urbanos (suministro eléctrico, suministro de agua potable, saneamiento y depuración.) o el número de trabajadores y visitantes, generador de un mayor uso de los viales y de sus aparcamiento. Así se ha constatado en las actividades logísticas que se han instalado en el propio sector Parque Logístico a lo largo de estos años, donde aquellas con actividad logística pura de almacenamiento y distribución, han demandado un menor suministro eléctrico,



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A7A7400A9M2M1J9D508 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA	
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21	

DOCUMENTO: 20180686708

Fecha: 29/11/2018

Hora: 11:53



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33 DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 16 DE ABRIL DE 2.019.	

DOCUMENTO: 20190748687

Fecha: 23/04/2019

Hora: 07:58



consumo de agua, número de trabajadores, etc., respecto a aquellas donde existía una actividad industrial significativa asociada al servicio de la actividad logística principal.

Naturalmente, las intensidades de uso de las infraestructuras urbanas y espacios públicos dependerán de las actividades concretas, logísticas o industriales, instaladas en nuestro Sector; incluso cada una de ellas podrá ir evolucionando a lo largo del tiempo, en función de su volumen de actividad y del cambio en los sistemas de producción y de logística. Pero teniendo en cuenta los referentes analizados dentro de nuestro Sector Parque Logístico de Carmona, así como en otros suelos industriales próximos, donde podemos evaluar, genéricamente, las demandas de infraestructuras urbanas y suministros, concluimos que las actividades productivas, respecto a las logísticas, generan una intensidad de uso mayor que cuantificamos en orden de magnitud del 20%. Este análisis es la que motiva que al nuevo uso pormenorizado Industrial-Logístico le sea asignado un coeficiente de Uso y Tipología de 1'20.

No obstante lo anterior, esta mayor intensidad de uso que se atribuye al nuevo uso Industrial-Logístico, que generaría más infraestructuras y suministros, con un incremento estimado en un 20%, se ve compensado con la reducción proporcional de su edificabilidad, de 0'72 y a 0'60 m²/m²s, de modo que esta modificación parcial de usos no altera las demandas resultante de suministros e infraestructuras urbanas, respecto a las ya existentes en cada una de las parcelas. Es decir, concluimos que se mantendrá la intensidad de uso global del Parque Logístico.

Por otra parte, en lo que se refiere a la **comparación de valores relativos de repercusión** para uno y otro uso pormenorizado, veamos los valores disponibles en las ponencias catastrales. En el caso de Carmona las ponencias catastrales generales son del año 2000 y no contienen ninguna zona con uso logístico, pero se hizo una ponencia parcial de 2008 donde se incluye al sector Parque Logístico, sin diferenciar sus distintos usos pormenorizados.

Aunque los valores de la ponencia del año 2000 se consideran ya desfasados, vamos a verlos en relación a la ponencia parcial propia del Sector Parque Logístico del año 2008:

Ponencia Catastral Carmona 2000		
Uso	Valor Repercusión €/m ² t	
Zona 05 Industrial Polígonos	72	
Zona 06 Industrial Ciudad	96	
	Media Industriales	84
Zona 07 Terciario	108	
	Media Industriales y Terciarios	92

Ponencia Catastral Parcial 2008		
Uso	Valor Repercusión €/m ² t	
Zona Parque Logístico	138'82	

Aunque sus valores estén ya desfasados, sobre los valores contenidos en esta ponencia del año 2000 y su relación con la ponencia parcial de 2008, podemos hacer algunas observaciones:

- La repercusión media de las dos zonas industriales contenidas en la ponencia del año 2000 es de 84€/m²t, que en relación la zona terciaria de 108€/m²t, supone una proporción del 1'29, que está muy próxima al coeficiente de 1'3 empleado por el Plan Parcial del Sector Parque Logístico para el uso Terciario-Genérico en relación al Terciario-Logístico. De ello puede deducirse que el Plan Parcial de 2003, aunque no lo expresa en su memoria, pudo haber tenido en cuenta las ponencias catastrales disponibles, entonces recientes, y en ausencia de usos logístico, lo asimiló a la media de las zonas industriales disponibles.
- La ponencia catastral parcial de 2008, cuando se refiere a la Zona del Sector Parque Logístico, la denomina "Zona Logística Industrial", y su Uso y Tipología predominante lo denomina "industrial", atribuyéndole una repercusión en esa fecha de 138'82€/m²t.
- Esta diferencia entre el valor medio de 84€/m²t asignado por las ponencias catastrales al suelo industrial de la ciudad en el año 2000, y el valor de 138'82€/m²t atribuido al suelo industrial del Sector Parque Logístico, debe responde, sin duda, a circunstancias diferentes del mercado inmobiliario entre ambas fechas, a sus diferentes tipologías y tamaños de parcela, y a localizaciones diferenciadas en el conjunto del Área Metropolitana de Sevilla.



Concluimos que los valores catastrales disponibles en Carmona no permiten deducir diferencias económicas entre los usos pormenorizados Terciario-Logístico e Industrial-Logístico. Así pues, es preciso analizar valores actuales o recientes de repercusión de suelos con calificación industriales pura y de suelos específicos logísticos.

Para ello buscamos valores de venta de solares sin edificar, pues la comparativa de valores de venta de edificaciones industriales y de logística, a diferencia del caso de otras edificaciones más estandarizadas como las viviendas u oficinas donde son más ciertos los valores de construcción, no permiten deducir valores de suelo representativos mediante la aplicación de la fórmula del método residual ($VS=(VV/1'4xFI)-VC$), dado que las edificaciones industrial tienen características muy diferentes entre sí. Además, hay que tener en cuenta que en la mayoría de los sectores industriales una misma edificación puede acoger a lo largo del tiempo actividades industriales de distinta índole y con componente o preponderancia logística de distinta escala.

Partimos de los valores recientes de repercusión disponibles en el Sector Parque Logístico, para compararlos con los valores recientes de solares industriales del entorno municipal y metropolitano, con localizaciones y tamaños comparables, para que los resultados sean representativos, aplicando en cada caso a estas referencias industriales un coeficiente que corrija su características particulares de localización y escalas relativa con las características del sector Parque Logístico. De este estudio de valores medios de mercado deducimos la siguiente tabla de valores de repercusión:

Emplazamiento – Calificación Uso	Valor Solar €/m ²	Valor Repercusión €/m ² t	Coef. Correcto (1)r	Repercusión Pond. €/m ² t
Parque Logístico C. Terciario-Logístico	60'00	83'33	1'00	83'33
P.I. Pilero Carmona Industrial genérico	90'00	90'00	1'10	99'00
P. Aeronáutico Rinc. Industrial Aeronáutico	140'00	140'00	0'70	98'00
Varios Rinconada Industrial genérico	95'00	95'00	1'10	104'50
Varios Alcalá Guadaira Industrial genérico	90'00	90'00	1'10	99'00
Media Ponderada Industriales entorno				100'12

(1) Corrige las diferentes escalas de parcela y centralidad en el ámbito metropolitano en relación a las características del Sector Parque Logístico

El valor de repercusión actual del suelo Terciario-Logístico del Sector Parque Logístico de Carmona es de 83'33 €/m²t, mientras que la media de los valores repercusión de los suelos industriales analizados en su entorno municipal y metropolitano es de 100'12 €/m²t, es decir, un 20'155 % superior

En conclusión, conforme a lo expuesto, tanto si comparamos las intensidades de uso, por tanto de demanda de suministros e infraestructuras urbanas, como si comparamos los valores de repercusión de mercado disponibles en el ámbito metropolitano, concluimos que al nuevo uso Industrial-Logístico debe asignársele un **Coeficiente de Uso y Tipología de 1'20**, en relación al uso Terciario-Logístico, el característico del Sector Parque Logístico, al que le corresponde el Coeficiente 1'00.

Carmona, noviembre de 2018

Ventura Galera Navarro, arquitecto municipal.
Oficina de Planeamiento. Área de Urbanismo y Medio Ambiente

MEMORIA _ Pg 44



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A7A7400A9M2M1J9D5O8 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21

DOCUMENTO: 20180686708

Fecha: 29/11/2018

Hora: 11:53



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 16 DE ABRIL DE 2.019.

DOCUMENTO: 20190748687

Fecha: 23/04/2019

Hora: 07:58



II.- NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICACIÓN Nº 12 NNSS

Modificación de la Ordenación Pormenorizada del PARQUE LOGÍSTICO

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.1- Naturaleza de las presentes Normas Urbanísticas.

1. Las presentes Normas urbanísticas se integran en el sistema de planeamiento urbanístico vigente en el Término Municipal de Carmona, compuesto por el documento de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Carmona – aprobadas definitivamente mediante resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de 17 de noviembre de 1983 -, junto con las modificaciones de las mismas y planeamiento de desarrollo de unas y otras aprobadas definitivamente durante su vigencia, adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, según se expresa en el artículo 1.1 del Anexo a las Normas Urbanísticas del documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de 2009.
2. Dada la especificidad de las presentes Normas Urbanísticas y su ámbito territorial restringido de aplicación, las mismas se integran formalmente en la normativa del sistema de planeamiento urbanístico vigente con articulado independiente.

Artículo 1.2.- Ámbito territorial.

1. El ámbito territorial de aplicación de las presentes Normas urbanísticas se circunscribe al denominado Sector "suo-urb-10-parque logístico", clasificado por la Adaptación Parcial de las NN.SS. de 2009 como suelo urbanizable ordenado, que irá alcanzando la condición de Suelo Urbano Consolidado por ejecución de su urbanización, conforme a lo previsto en el Plan de Etapas de Ejecución vigente.
2. Asimismo, estas Normas gozan de carácter vinculante con relación a las infraestructuras de conexión, ampliación o refuerzo de los sistemas viarios y de infraestructuras urbanas que tengan que desarrollarse fuera del ámbito delimitado para esta Área.

Artículo 1.3.- Contenido documental. Valor de sus elementos e interpretación.

1. La Modificación nº 4 de las Normas Subsidiarias adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía se compone de los siguientes documentos:
 - 1.- Memoria.
 - 2.- Normas Urbanísticas.
 - 3.- Documentación Planimétrica:
Planos de Información:
I.1 _ Zonificación y Usos Pormenorizados (Pl 9 – O.1 del PP 2003) _ E: 1/2.000
I.2 _ Infraestructuras _ Conexiones y Actuaciones Exteriores (Pl.17– O.4a PP 2003) _ E: 1/2000
I.3 _ Plan de Etapas de Ejecución del Plan Parcial (Plano 2 Modificación 2017) _ E: 1/2000
 - Planos de Ordenación:
O.1.-Zonificación y Usos Pormenorizados _ E: 1/2.000
O.2.-Infraestructuras _ Conexiones y Actuaciones Exteriores _ E: 1/2.000
- 4.- Resumen Ejecutivo.

ANEXO.- Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Nº 12 NN.SS.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A7A7400A9M2M1J9D5O8 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA	
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21	DOCUMENTO: 20180686708 Fecha: 29/11/2018 Hora: 11:53



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA	
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33	DOCUMENTO: 20190748687 Fecha: 23/04/2019 Hora: 07:58



2. Dichos documentos integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido propio de sus palabras, grafismos y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, en orden al mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística definidos en el artículo 3 de la LOUA, así como entendida la realidad social del momento en que se apliquen.
3. No obstante lo anterior, en caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran este documento de la Modificación nº 12 de las Normas Subsidiarias adaptadas parcialmente a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - a) La Memoria expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Por ello, es el instrumento básico para la interpretación del documento de la Modificación en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.
 - b) Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística. Prevalece sobre los restantes documentos –a excepción de la Memoria – para todo lo que en ellas se regula.
 - c) En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, se dará prevalencia a esta última, ello salvo que del conjunto del instrumento de planeamiento resultare, conforme al principio de coherencia interna de la norma, que el espíritu y finalidad de ésta se compadece mejor con la documentación planimétrica.
 - d) De aparecer disparidades en documentación planimétrica elaborada a distinta escala, se dará prevalencia a aquellos documentos elaborados a mayor escala.
 - e) En supuestos de contradicción entre mediciones reflejadas en planos y las resultantes de la realidad física, se estará a lo que resulte de los levantamientos topográficos que se lleven a efecto.
 - f) De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciasen conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a lo que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de éste al interés público general, concretado ello en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y una utilización racional e igualmente sostenible de los recursos naturales. A tales efectos se ofrecen los siguientes criterios que como regla general habrán de prevalecer: la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, el mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, el menor impacto ambiental y paisajístico.

CAPÍTULO II.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA.

Artículo 2.1- Calificación y Zonificación del Suelo

(Sustituye al artículo 6.1 del Plan Parcial 2003, incluyendo nuevo apartado a)bis)

1. El suelo se ha calificado en las siguientes zonas de usos pormenorizados:
 - a) Zona de uso Terciario-Logístico. Para uso de actividades logísticas en las formas en que lo determina este Plan Parcial en las correspondientes ordenanzas de zona. Incluye los suelos de uso logístico edificables con espacios libres, viarios interiores y aparcamientos privativos.
 - a)bis Zona Industrial-Logística. Para uso de actividades industriales con componente logística, en las formas en que lo determina este Plan Parcial en las correspondientes ordenanzas de zona. Incluye los suelos de uso industrial edificables con espacios libres, viarios interiores y aparcamientos privativos.
 - b) Zona de uso terciario-genérico, destinada a la implantación de actividades terciarias con carácter general. Incluye los suelos de uso terciario edificables con espacios libres, viarios interiores y aparcamientos privativos.

NORMAS URBANÍSTICA _ Pg 2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A7A7400A9M2M1J9D508 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21

DOCUMENTO: 20180686708

Fecha: 29/11/2018

Hora: 11:53



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 16 DE ABRIL DE 2.019.

DOCUMENTO: 20190748687

Fecha: 23/04/2019

Hora: 07:58



- c) Zona de Equipamiento. Incluye los suelos de dominio público y privado para uso de los equipamientos deportivo, social y comercial.
- d) Zona de Espacios Libres. Incluye todos los suelos que forman el sistema de espacios libres de dominio y uso público, de carácter público o privado.
- e) Zona de Viario: Suelo que incluye la red viaria de carácter público y privado y se constituye por las calles y las vías de conexión al sistema general viario.
- f) Zona de dotación de aparcamientos: Suelo que incluye la dotación de aparcamientos de uso público.

Artículo 2.2- Coeficientes de Ponderación

(Sustituye al artículo 8.1 del Plan Parcial 2003)

1. Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación de los usos pormenorizados:

USO TERCARIO-LOGÍSTICO:	Coeficiente de uso y tipología es de 1,00
USO INDUSTRIAL-LOGÍSTICO:	Coeficiente de uso y tipología es de 1,20
USO TERCARIO-GENÉRICO:	Coeficiente de uso y tipología es de 1,30
USO DOTACIÓN COMERCIAL:	Coeficiente de uso y tipología es de 1,00

Artículo 2.3- Usos Pormenorizados

(Sustituye al artículo 11.1 del Plan Parcial 2003)

1. Los usos pormenorizados contemplados en el presente plan parcial son los siguientes:

- Terciario-Logístico
- Industrial-Logístico
- Terciario-Genérico
- Comercial
- Deportivo
- Social
- Aparcamiento
- Viario
- Infraestructuras de servicios
- Espacios Libres

Artículo 2.4- Uso Industrial-Logístico

(Crea un nuevo Artículo 12.bis)

1. Se define como uso Industrial-Logístico, los vinculados a las actividades económicas productivas avanzadas, con componente tecnológica preferente, moderado consumo energético y bajas emisiones de residuos y ruido, en los cuales existen actividades logísticas vinculadas y en una proporción significativa. Son actividades que se pueden agrupar entre las señaladas en la CNAE por Real Decreto 1560/1992 de 18 de Diciembre, por el que se aprueba la Clasificación de Actividades Económicas, con carácter no excluyentes, dentro de los siguientes apartados:

- 35.12 Construcción y reparación de embarcaciones de recreo y deporte
- 35.20 Fabricación de material ferroviario
- 35.30 Construcción aeronáutica y espacial
- 35.41 Fabricación de motocicletas
- 35.42 Fabricación de bicicletas
- 35.43 Fabricación de vehículos para inválidos
- 35.50 Fabricación de otro material de transporte
- 15. Industrias de Productos Alimenticios y Bebidas

NORMAS URBANÍSTICA _ Pg 3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A7A7400A9M2M1J9D5O8 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21

DOCUMENTO: 20180686708

Fecha: 29/11/2018

Hora: 11:53



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 16 DE ABRIL DE 2.019.

DOCUMENTO: 20190748687

Fecha: 23/04/2019

Hora: 07:58



2. Como usos complementarios del Industrial-logístico se definen los siguientes:

Espacios libres y zonas verdes, deportivo, formativo, viario, infraestructuras de servicio, aparcamiento, oficina y logística, vinculados a la actividad principal, en las condiciones de localización y superficie determinadas por las condiciones particulares.

Artículo 2.5- Usos Complementarios del Uso Terciario-Logístico

(Modifica el Apartado 1.b) del artículo 19 del Plan Parcial 2003)

1.b) Como usos complementarios del uso Terciario-Logístico, vinculados a este, se autorizan todos los definidos en el artículo 12, con una limitación del 30% de la superficie edificable total de la parcela.

Artículo 2.6- Parcela y Fachada Mínima en el Uso Terciario-Logístico

(Modifica el Apartado 2.d) del artículo 19 del Plan Parcial 2003)

1.d) La parcela mínima tendrá una superficie igual o superior a los 7.500 m², y una longitud de fachada de al menos 60 metros. En el caso de conjuntos logísticos, se podrá considerar una única parcela a la totalidad del suelo formado por las distintas edificaciones y los espacios comunes asociados, con independencia del régimen de propiedad o uso y de las subdivisiones internas que se realicen, siempre que se garantice el uso de los espacios de carácter comunitario.

Artículo 2.7- Tamaño mínimo útil de módulos individuales en Conjuntos Logístico.

(Añade nuevo Aparcado f) al artículo 19.2 del Plan Parcial 2003)

2. f) En los Conjuntos Logísticos los Módulos de uso Individual tendrán un tamaño útil mínimo de 1.000 m²t.

Artículo 2.8- Normas Particulares para la Zona de Uso Industrial-Logístico

(Crea un nuevo Artículo 19.bis en el Plan Parcial 2003)

Esta Zona se corresponde con los símbolos I-A e I-B en el Plano O.1 de Zonificación y Uso.

1. Las Condiciones de Uso y Tipología son similares a las reguladas en el Artículo 19.1 (modificado) para el uso Terciario-Logístico.
2. Las Condiciones de Edificación y Parcelación son similares a las reguladas en el Artículo 19.2 (modificado) para el uso Terciario-Logístico.
3. Las Condiciones de Posición y Forma de la Edificación son similares a las reguladas en el Artículo 19.3 para el uso Terciario-Logístico.
4. Las Condiciones relativas a la circulación y espacios vinculados a los vehículos son similares a las reguladas en el Artículo 19.4 para el uso Terciario-Logístico.

Artículo 2.9- Parcela y Fachada Mínima en el Uso Terciario-Genérico

(Modifica el Apartado 2.d) del artículo 20 del Plan Parcial 2003)

1.d) La parcela mínima tendrá una superficie igual o superior a los 2.500 m², y una longitud de fachada de al menos 40 metros. En el caso de conjuntos terciarios, se podrá considerar una única parcela a la totalidad del suelo formado por las distintas edificaciones y los espacios comunes asociados, con independencia del régimen de propiedad o uso y de las subdivisiones internas que se realicen, siempre que se garantice el uso de los espacios de carácter comunitario.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A7A7400A9M2M1J9D5O8 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21

DOCUMENTO: 20180686708

Fecha: 29/11/2018

Hora: 11:58



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL - 23/04/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33

DOCUMENTO: 20190748687

Fecha: 23/04/2019

Hora: 07:58



Artículo 2.10- Tamaño mínimo de módulos individuales en Conjuntos Terciarios.

(Añade nuevo Aparcado f) al artículo 20.2 del Plan Parcial 2003)

2.f) En los Conjuntos Terciarios los Módulos de uso Individual tendrán un tamaño útil mínimo de 100 m² en el caso de oficinas y de 400 m² en el caso de locales comerciales.

Artículo 2.11- Excepción al retranqueo mínimo en la Manzana Comercial C1.

(Añade nuevo Aparcado f) al artículo 22.3 del Plan Parcial 2003)

3.f) En las parcelas de la Manzana Comercial C1, excepcionalmente y sólo cuando el proyecto de edificación justifique su necesidad por razones funcionales del uso concreto, podrán admitirse reducciones del retranqueo mínimo frontal o trasero, nunca en el lateral, previsto en el apartado a), a condición de que la ocupación de parcela resultante no supere la que tendrían en el caso general de retranqueo.

Artículo 2.12- Medidas de Protección de la Calidad del Agua.

(Se modifica el artículo 34 y se le añade un nuevo apartado 5)

Durante la ejecución de las obras de urbanización y edificación, así como durante la utilización del Parque Logístico, se atenderán a las siguientes medidas de protección de la calidad de las aguas:

1. Deberán realizarse las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentía, evitándose los procesos de erosión y sedimentación.
2. Se evitarán los vertidos incontrolados o accidentales, especialmente los producidos por la maquinaria pesada, habilitándose un parque de maquinaria para las actividades que entrañen riesgo.
3. Se adoptarán las medidas necesarias para evitar que los movimientos de tierra afecten a la calidad de las aguas, realizándose el acopio de materiales en lugares acondicionados para evitar el incremento de partículas sólidas en suspensión y de sólidos disueltos en las aguas.
4. Se evitará el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, impidiéndose que puedan alcanzar los flujos de las aguas superficiales o subterráneas.
5. En todo momento se aplicarán las Normas Técnicas del Huesna, o aquellas que les sustituyan en materia de vertidos de aguas residuales, de modo que los vertidos a esta red sean aptos para la capacidad de depuración de la EDAR a la que vierten.

Artículo 2.13- Determinaciones específicas del Informe Ambiental Estratégico.

(Se añade un nuevo artículo 38 para atender las determinaciones específicas del Informe Ambiental Estratégico)

Artículo 38.- Determinaciones específicas del Informe Ambiental Estratégico

1. Los sistemas generales exteriores al Sector, las obras de urbanización interior y las obras de edificación del uso pormenorizado Industrial-Logístico que se desarrollen a partir de presente Modificación N° 12 de las NNSS, referente a la ordenación pormenorizada del Sector Parque Logístico, tendrán en cuenta las determinaciones ambientales indicadas en su Informe Ambiental Estratégico, así como las contenidas en su Borrador y Documento Ambiental Estratégico, que no se opongan a las anteriores, documentos estos contenidos en el Anexo de esta Modificación.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.

Se aprecia un error material en la numeración de los artículos del Plan Parcial, que se resuelve sumando dos dígitos a la número de artículo a partir del antiguo Artículo 18.-Normas Particulares para la zona de Uso Terciario-Genérico, que pasa a ser ahora el Artículo 20, e igualmente en los siguientes, siendo el último de esta Modificación el Artículo 38.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E2000A7A7400A9M2M1J9D508 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21

DOCUMENTO: 20180686708

Fecha: 29/11/2018

Hora: 11:53



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33

DOCUMENTO: 20190748687

Fecha: 23/04/2019

Hora: 07:58



DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.

Se incluye en la Etapa 2 de Obras de Urbanización, definida en el Plan de Etapas del Plan Parcial Parque Logístico, el acondicionamiento como Espacio Libre del recinto donde se situaba la Parcela de Infraestructuras original, que debe recibir un tratamiento similar al del Espacio Libre EL-2 en el que se integra.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.

Quedan derogados todos aquellos preceptos del sistema local de planeamiento urbanístico vigente que resulten contrarias a las determinaciones urbanísticas contenidas en la presente Modificación de las Normas Subsidiarias N° 12 Sector Parque Logístico.

Carmona, noviembre de 2018

Ventura Galera Navarro, arquitecto municipal.
Oficina de Planeamiento. Área de Urbanismo y Medio Ambiente

NORMAS URBANÍSTICA _ Pg 6



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E2000A7A7400A9M2M1J9D5O8
en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

VENTURA GALERA NAVARRO-URBANISMO - ARQUITECTO - 29/11/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 29/11/2018 11:54:21

DOCUMENTO: 20180686708

Fecha: 29/11/2018

Hora: 11:53



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E3000B6C8F00Y6Y1A9M2I4B0
en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL SANTANA DE LA OLIVA-SECRETARIO ACCTAL. - 23/04/2019
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/04/2019 07:59:33
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO
PLENO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 16 DE ABRIL DE 2.019.

DOCUMENTO: 20190748687

Fecha: 23/04/2019

Hora: 07:58

