



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARMONA
ÁREA DE URBANISMO

ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 30 de Agosto de 2024 aprobó definitivamente el instrumento de ordenación urbanística complementaria denominado “ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN CALLE JORGE BÓNSOR 3B” en Carmona (Sevilla).

Se hace constancia expresa de que dicho instrumento ha sido inscrito en el Registro Municipal de Planeamiento con el número de inserción 62.

Para general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 83.2 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, se hace público el citado acuerdo de aprobación, así como el articulado de sus Normas Urbanísticas.

Contra dicho acuerdo, que agota la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Jurisdicción de tal naturaleza, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Con fecha 17 de septiembre de 2024 se remitió a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda certificado del acuerdo de aprobación definitiva del “ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN CALLE JORGE BÓNSOR 3B” en Carmona (Sevilla) así como un ejemplar del mismo debidamente diligenciado, en cumplimiento de lo dispuesto en los arts. 19 y 22 del Decreto 2/2004 de 7 de enero.

El Estudio de Detalle ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados, unidad registral de Sevilla con el n.º 10.200.

Carmona, a la fecha que consta en la firma electrónica
EL ALCALDE

ANEXO I. ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
ANEXO II ARTICULADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARMONA
C/ EL SALVADOR, 2 - 41410. CARMONA (SEVILLA). TFNO: 954.14.00.11 - FAX: 954.19.12.37. WEB: <http://www.carmona.org>

1

CSV: 07E80023DB2200E4H0T5T5S5B9

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023DB2200E4H0T5T5S5B9 en https://sede.carmona.org	FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
	JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)- ALCALDE - 27/09/2024	CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 27/09/2024 12:40:56	





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARMONA

SECRETARÍA

Dña. SARA BELÉN TROYA JIMÉNEZ, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE CARMONA.

CERTIFICA: que en Sesión Extraordinaria y Urgente de PLENO de este Ayuntamiento, celebrada el día 30 de agosto de 2024 se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“PUNTO Nº 2.- APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE, DEL ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA SITA EN CALLE JORGE BÓNSOR 3B DE CARMONA (SEVILLA).

Por la Sra. Delegada de Urbanismo y Vivienda y de orden de la Presidencia, se da lectura a la propuesta de fecha 28 de agosto de 2024, cuyo tenor literal es el siguiente:

“Considerando que mediante Decreto 1638 de 14 de junio de 2024 se aprueba inicialmente el Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle Jorge Bónsor de Carmona.

Considerando que se ha dado cumplimiento al trámite de exposición pública, no habiéndose formulado alegaciones.

Constando informe favorable de la Técnico de Administración General de 28/08/2024 e informe de conformidad de la Secretaria General de 28/08/2024.

Sirvan de fundamento las siguientes consideraciones:

I) El art. 60.3.c.1º de la LISTA configura el Estudio de Detalle como un instrumento complementario de la ordenación urbanística.

Según el art. 71 de la LISTA dicho instrumento tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

Visto el expediente de referencia de conformidad con lo dispuesto en el art. 79. de la LISTA, se procede a la aprobación definitiva del expediente del Estudio de Detalle de la parcela sita en Calle Jorge Bónsor 3B de Carmona para lo cual ha de tenerse en cuenta:

PRIMERO.- Que el Estudio de Detalle cumple con las determinaciones del art. 71 LISTA habiendo sido informado por los Servicios Técnicos Municipales con fecha 28 de agosto de 2024.

El Estudio de Detalle tiene por **objeto** definir las modificaciones de las nuevas alineaciones, rasantes, ordenación de volúmenes y condiciones estéticas de la manzana delimitada por Avda. Jorge Bónsor, Calle Juan Fernández López y Calle Sevilla.

I) Se acredita que el estudio propuesto no implica la modificación del uso, la edificabilidad, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico ni afecta negativamente a las dotaciones. Igualmente no supone sustitución de los instrumentos de ordenación detallada.

II) De acuerdo con el informe técnico **“Se comprueba que la documentación presentada es la necesaria y contiene la información que se recoge en el art. 94.4 del Reglamento de la LISTA”**

CSV: 07E80023764E0006R7C7V05759

0023DB2200E4H0T5T5S5B9



FIRMANTE - FECHA		
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023764E0006R7C7V05759 en https://sede.carmona.org	SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 30/08/2024 JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)- ALCALDE - 30/08/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/08/2024 15:32:56	EXPEDIENTE :: 2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

FIRMANTE - FECHA		
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023DB2200E4H0T5T5S5B9 en https://sede.carmona.org	JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)- ALCALDE - 27/09/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 27/09/2024 12:40:56	EXPEDIENTE :: 2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

III) Atendiendo al informe técnico han sido recabados los siguientes **informes y consultas**:

- ADAMO TELECOM IBERIA, S.A.U.
- DIGI SPAIN TELECOM, S.L.
- ENDESA ENERGIA, S.A.
- AGUAS DEL HUESNA, S.L.
- TELEFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.U.

Con fecha 25/06/2024 y registro de entrada nº: 2024/13775 se recibe informe de ADAMO TELECOM IBERIA, S.A.U.

Con fecha 10/07/2024 y registro de entrada nº: 2024/15091 se recibe informe de AGUAS DEL HUESNA, S.L.

IV) En ejecución del artículo 104.4 c) del RGLISTA, se ha comunicado el trámite de exposición pública a la persona propietaria de la finca objeto del Estudio de Detalle en el Registro de la Propiedad y en el Catastro.

V) Se ha dado traslado al promotor del resultado de las consultas recibidas durante el periodo de información pública.

VI) De acuerdo con informe del Servicio de Atención al Ciudadano de 1 de agosto de 2024, no han sido formuladas alegaciones al Estudio de Detalle salvo error u omisión. Se deja a superior criterio de la Secretaría la necesidad de que conste certificado de inexistencia de alegaciones durante el periodo de exposición pública.

SEGUNDO.- Es competente para la aprobación definitiva el Ayuntamiento Pleno, de conformidad con el art. 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 172 del Real Decreto 2.568/1.986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, así como el artículo 54.1.b) del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local, entendido éste en conexión con el artículo 47.2.1) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, así como a lo dispuesto en el artículo 3.3.d).7º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, en lo que se refiere al asesoramiento legal preceptivo en la aprobación, modificación o derogación de convenios e instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle, requiere la emisión de informe de la Secretaria General.

TERCERO.- Modificación del parcelario histórico.

La parcela objeto del Estudio de Detalle se encuentra segregada y libre de protección por el Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico de Carmona, en virtud de rectificación de error de la ficha de catálogo, mediante acuerdo de Pleno de 26/07/2024.(BOP de 08/08/2024).

CUARTO.-Aprobación definitiva.

Atendiendo a lo dispuesto por los artículos 71 y 75 a 87 de la Ley 7/2021 de Impulso para la sostenibilidad Territorial de Andalucía (en adelante LISTA), 94 y 112 del Reglamento General de la Ley de impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía Decreto 550/2022 de 29 de noviembre (en adelante RLISTA) y 21.1.j) de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local en relación con el Decreto de la Alcaldía 1676 de 21 de junio de 2023 sobre

CSV: 07E80023764E0006R7C7V057S9

0023DB2200E4H0T5T5S5B9

FIRMANTE - FECHA		
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023764E0006R7C7V057S9 en https://sede.carmona.org	SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 30/08/2024	EXPEDIENTE :: 2024763100000001
	JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)- ALCALDE - 30/08/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/08/2024 15:32:56	Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



FIRMANTE - FECHA		
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023DB2200E4H0T5T5S5B9 en https://sede.carmona.org	JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)- ALCALDE - 27/09/2024	EXPEDIENTE :: 2024763100000001
	CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 27/09/2024 12:40:56	Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



organización política de esta Corporación Local, el procedimiento que procede realizar y los órganos competentes para adoptar los distintos acuerdos son los siguientes:

- Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento, que requerirá el voto favorable de la mayoría simple.
- Depósito del instrumento de planeamiento en los registros administrativos de planeamiento municipal y autonómico de instrumentos ordenación urbanística adjuntando a la solicitud una copia diligenciada del documento aprobado definitivamente y el certificado del acuerdo correspondiente.
- Publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial correspondiente. Lo que determina la fecha de su entrada en vigor.
La publicación indicará que se ha procedido al depósito en los registros citados, así como el portal en el que podrá consultarse el documento íntegro del instrumento de ordenación urbanística.

QUINTO.- Contenido del anuncio de aprobación definitiva.

De acuerdo con el art. 8.2 del RGLISTA los anuncios de información pública deberán indicar:

- Órgano que acuerda la información pública y fecha del acuerdo.
- Instrumento urbanístico o expediente sometido a información pública.
- Ámbito de aplicación, indicando municipio y provincia.
- Identidad del promotor.
- Duración del período de información pública y momento a partir del cual debe considerarse iniciado.
- Portal web y, en su caso, lugar y horarios dispuestos para la consulta del instrumento o expediente.
- Sede electrónica y, en su caso, otros medios dispuestos para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos.
- Cuando se trate de instrumentos o expedientes que deban ser sometidos a trámites o autorizaciones exigidos por la legislación sectorial, los datos exigidos por la misma.

SEXTO.- Tramitación Ambiental

No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, los Estudios de detalle, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40.5 b) de la Ley 7/2007 de 9 de julio de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía

SÉPTIMO.- Visado Colegial

No precisa de Visado colegial al no estar recogido el Estudio de detalle por el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

A mayor abundamiento la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 Mayo de 2001, Recurso. 5726/1996 reconoce que *"...como instrumento de planeamiento, aprobado por la Administración, no es concebible que esté sometido al cumplimiento de requisitos formales distintos de los establecidos en las normas urbanísticas, razón por la cual, y al no ser el visado uno de los comprendidos en los artículos 14 del T.R.L.S. y 66 del Reglamento de Planeamiento, ha de desestimarse el recurso"*

OCTAVO.- Acta de cesión de terrenos por la realineación.

De acuerdo con el informe técnico, *al no encontrarse dentro de las actuaciones asistemáticas y no ser preceptivo instrumentos de gestión, el documento jurídico que formalice las cesiones obligatorias que deviene de la realineación propuesta por el Estudio de Detalle se realizará, sin perjuicio de mejor criterio fundado en Derecho y según disponga el Registrador, en atención a lo dispuesto en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza*

CSV: 07E80023764E0006R7C7V057S9

0023DB2200E4H0T5T5S5B9

FIRMANTE - FECHA		
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023764E0006R7C7V057S9 en https://sede.carmona.org	SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 30/08/2024 JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)- ALCALDE - 30/08/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/08/2024 15:32:56	EXPEDIENTE :: 2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



FIRMANTE - FECHA		
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023DB2200E4H0T5T5S5B9 en https://sede.carmona.org	JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)- ALCALDE - 27/09/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 27/09/2024 12:40:56	EXPEDIENTE :: 2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



Urbanística, donde en su art. 30.2 sobre el título para la inscripción de las cesiones obligatorias, se requerirá que conste el acuerdo de los titulares registrales con la Administración actuante, formalizado en acta administrativa de la que expedirá la certificación correspondiente, en los términos previstos en el art. 2 de dichas Normas Complementarias, o en escritura pública.

Asimismo se indica que los instrumentos para la ejecución material de las obras de urbanización pueden llevarse a cabo como obras ordinarias de urbanización o proyectos de obras de urbanización complementarias a la edificación.

En atención a lo expuesto se propone al Pleno del Ayuntamiento la adopción de los siguientes acuerdos:

Primero.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de calle Jorge Bónsor, 3B presentado a iniciativa de **ANDALUZA DE SUPERMERCADOS HERMANOS MARTÍN S.L** y redactado por **Francisco Javier García Chacón** arquitecto colegiado por el **COA de Sevilla con nº de colegiado 4964**.

Segundo.-Ordenar el Depósito del instrumento de planeamiento en los registros administrativos de planeamiento municipal y autonómico de instrumentos de ordenación urbanística adjuntando a la solicitud una copia diligenciada del documento aprobado definitivamente y el certificado del acuerdo correspondiente.

Tercero.- Ordenar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial correspondiente. Lo que determina la fecha de su entrada en vigor.
La publicación indicará que se ha procedido al depósito en los registros citados, así como el portal en el que podrá consultarse el documento íntegro del instrumento de ordenación urbanística.

Cuarto.-Notificar al propietario de la extinción de la condición de solar, sobrevenida por la inadecuación de las redes de suministro y saneamiento al uso previsto, así como la necesidad de adecuación de la urbanización tras la realineación.

Quinto.- Notificar a las personas interesadas el presente acuerdo para su conocimiento y efectos."

Finalizado el turno de intervenciones, el Pleno Municipal, en votación ordinaria y por unanimidad de los Sres. Capitulares asistentes, acuerda aprobar el dictamen que antecede en sus justos términos.

Y para que conste, con la salvedad prevista en el Art. 206 del vigente Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, expido la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Carmona, a fecha de firma electrónica.

Vº. Bº. ALCALDE-PRESIDENTE
D. JUAN M. ÁVILA GUTIÉRREZ

SECRETARIA GENERAL
Dª. SARA BELÉN TROYA JIMÉNEZ

CSV: 07E80023764E0006R7C7V057S9

00023DB2200E4H0T5T5S5B9

FIRMANTE - FECHA		
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023764E0006R7C7V057S9 en https://sede.carmona.org	SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 30/08/2024	EXPEDIENTE :: 2024763100000001
	JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)- ALCALDE - 30/08/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 30/08/2024 15:32:56	Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



FIRMANTE - FECHA		
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023DB2200E4H0T5T5S5B9 en https://sede.carmona.org	JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)- ALCALDE - 27/09/2024	EXPEDIENTE :: 2024763100000001
	CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 27/09/2024 12:40:56	Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



INGETEXIA
ingeniería x arquitectura

ESTUDIO DE DETALLE DE
PARCELA EN AVDA. JORGE
BONSOR, Nº3B

ZONA HISTÓRICA ARTÍSTICA DE
CARMONA (Sevilla).

TÉCNICO REDACTOR:
FCO. JAVIER GARCÍA CHACÓN
ARQUITECTO
Colegiado nº 4964 COAS

PROMOTOR:
Grupo MAS
ANDALUZA DE SUPERMERCADOS HNOS. MARTÍN, S.L.
P. I. La Isla. C/ Torre de los Herberos, Nº 6
41703 – Dos Hermanas (Sevilla)

CSV: 07E80023AC1000L805K1U1G4W1
0023DB2200E4H0T5T5S5B9

FIRMANTE - FECHA		
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023AC1000L805K1U1G4W1 en https://sede.carmona.org	SARA BELEN TROYA JIMENEZ(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 17/09/2024	EXPEDIENTE :: 2024763100000001
	CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 17/09/2024 10:04:34	Fecha: 04/03/2024
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN EXTRAORDINARIA Y URGENTE DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE AGOSTO DE 2024.		
Und. reg: REGISTRO GENERAL		



FIRMANTE - FECHA		
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023DB2200E4H0T5T5S5B9 en https://sede.carmona.org	JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)- ALCALDE - 27/09/2024	EXPEDIENTE :: 2024763100000001
	CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 27/09/2024 12:40:56	Fecha: 04/03/2024
Und. reg: REGISTRO GENERAL		



ÍNDICE

I. MEMORIA

- 1 MEMORIA DE INFORMACIÓN
 - 1.1 OBJETO DEL DOCUMENTO
 - 1.2 NATURALEZA DEL ESTUDIO DE DETALLE.
 - 1.3 AGENTES INTERVINIENTES
 - 1.4 INFORMACIÓN URBANÍSTICA
 - 1.5 CONTENIDO Y ALCANCE DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE SEGÚN NORMATIVA EN VIGOR
- 2 MEMORIA JUSTIFICATIVA
 - 2.1 ANTECEDENTES
 - 2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN
 - 2.3 MARCO NORMATIVO Y LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN
 - 2.4 DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN. IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA OBJETO Y PARÁMETROS ACTUALES.
 - 2.5 NUEVA DEFINICIÓN DE LOS PARÁMETROS MODIFICADOS. ALINEACIONES Y RASANTES.

II. PLANOS

- 1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 2. P. INFORMACIÓN. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y SISTEMAS GENERALES
- 3. PLANO DE INFORMACIÓN. CALIFICACIÓN, USOS, ALINEACIONES Y RASANTES
- 4. PLANO DE ORDENACIÓN. CALIFICACIÓN, USOS, ALINEACIONES Y RASANTES
- 5. PARCELA RESULTANTE
- 6. SECCIONES DE LA PROPUESTA EDIFICATORIA
- 7. PLANO DE ORDENACIÓN. VOLUMETRÍA PROPUESTA

III. RESUMEN EJECUTIVO

IV. ANEXOS

[2]

CSV: 07E80023AC1000L805K1U1G4W1
0023DB2200E4H0T5T5S5B9

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023AC1000L805K1U1G4W1 en https://sede.carmona.org	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2024763100000001
	SARA BELEN TROYA JIMENEZ(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 17/09/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 17/09/2024 10:04:34	Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023DB2200E4H0T5T5S5B9 en https://sede.carmona.org	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2024763100000001
	JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)- ALCALDE - 27/09/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 27/09/2024 12:40:56	Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



I. MEMORIA

[3]

CSV: 07E80023AC1000L805K1U1G4W1

0023DB2200E4H0T5T5S5B9



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023AC1000L805K1U1G4W1 en https://sede.carmona.org	FIRMANTE - FECHA SARA BELEN TROYA JIMENEZ(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 17/09/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 17/09/2024 10:04:34	EXPEDIENTE :: 2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
	DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN EXTRAORDINARIA Y URGENTE DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE AGOSTO DE 2024.	

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023DB2200E4H0T5T5S5B9 en https://sede.carmona.org	FIRMANTE - FECHA JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)- ALCALDE - 27/09/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 27/09/2024 12:40:56	EXPEDIENTE :: 2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

1 MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1 OBJETO DEL DOCUMENTO

Se redacta el presente Estudio de Detalle de la parcela ubicada en el Centro Histórico Artístico de la ciudad de Carmona (Sevilla), con el objeto de definir las modificaciones de las nuevas alineaciones, rasantes, ordenación de volúmenes y condiciones estéticas de la manzana delimitada por Avda. Jorge Bonsor, Calle Juan Fernández López y Calle Sevilla, con una superficie de parcela de 3.603 m².

No se modifica ni el uso característico y predominante, que seguirá siendo residencial, ni la edificabilidad, ni el aprovechamiento urbanístico total. No obstante, sí se cederá una superficie de la parcela privada para dominio público, de manera que el acerado tenga las dimensiones correctas para el cumplimiento de la normativa aplicable.

1.2 NATURALEZA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico ni afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.

Dentro de su ámbito, los Estudios de Detalle podrán:

- Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.
- Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.
- Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

[4]

CSV: 07E80023AC1000L805K1U1G4W1

0023DB2200E4H0T5T5S5B9

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023AC1000L805K1U1G4W1 en https://sede.carmona.org	FIRMANTE - FECHA SARA BELEN TROYA JIMENEZ(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 17/09/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 17/09/2024 10:04:34	EXPEDIENTE :: 2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
	DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN EXTRAORDINARIA Y URGENTE DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE AGOSTO DE 2024.	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023DB2200E4H0T5T5S5B9 en https://sede.carmona.org	FIRMANTE - FECHA JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)- ALCALDE - 27/09/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 27/09/2024 12:40:56	EXPEDIENTE :: 2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



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

El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

- a. Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.
- b. Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.
- c. Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

1.3 AGENTES INTERVINIENTES

El presente Estudio de Detalle de la parcela sita en la Avda. Jorge Bonsor, nº3B, se redacta por encargo de don Vicente Martín González, con DNI 28.509.533-K, como representante de la sociedad ANDALUZA DE SUPERMERCADOS HERMANOS MARTÍN, S.L., con C.I.F. B-41285487, y dirección, a efecto de notificaciones, en el Polígono Industrial Ctra. La Isla, c/ Torre de los Herberos nº 6 de Dos Hermanas (Sevilla). Esta empresa tiene un contrato de arrendamiento por 30 años en el que se le cede por, parte del propietario de los terrenos, un derecho real de superficie por la parcela completa, actuando así en calidad de promotora de las obras de edificación que se quiere desarrollar en dicha manzana.

El técnico redactor del Estudio de Detalle es Francisco Javier García Chacón, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con nº 4964 con DNI 28.596.703-K y domicilio, a efecto de notificaciones, en c/ Acústica, nº24 plt.5º modulo 3, 41015, Sevilla.

[5]

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023AC1000L805K1U1G4W1 en https://sede.carmona.org	FIRMANTE - FECHA SARA BELEN TROYA JIMENEZ(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 17/09/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 17/09/2024 10:04:34	EXPEDIENTE :: 2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
	DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN EXTRAORDINARIA Y URGENTE DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE AGOSTO DE 2024.	



CSV: 07E80023AC1000L805K1U1G4W1

0023DB2200E4H0T5T5S5B9

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023DB2200E4H0T5T5S5B9 en https://sede.carmona.org	FIRMANTE - FECHA JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)- ALCALDE - 27/09/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 27/09/2024 12:40:56	EXPEDIENTE :: 2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



1.4 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.4.1 LOCALIZACIÓN

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle, se localiza en el Núcleo Urbano de Carmona, fuera de su Conjunto Histórico Declarado (Decreto 1064/1963) y de la ampliación propuesta en el PEPPCH, pero perteneciente al Centro Histórico-Artístico de Carmona. Se trata de un solar que queda justo en medio entre la Zona Arqueológica de la Necrópolis y el Anfiteatro y la Zona Histórica, marcadas en el plano O.1 del PEPPCH. Queda comprendida entre los siguientes límites:

- Norte: avenida Jorge Bonsor.
- Sur: calle Sevilla y medianera norte de la edificación sita en la Avda. Jorge Bonsor, nº3.
- Este: Avda. Jorge Bonsor y medianera oeste de la edificación sita en la Avda. Jorge Bonsor, nº3.
- Oeste: calle Juan Fernández López.

En la documentación gráfica adjunta, se localiza la parcela dentro del casco urbano de Carmona en el plano ED-00 de situación.

1.4.2 DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

Como hemos dicho anteriormente, la parcela objeto de nuestro documento con referencia Catastral 5803201TG6550S0001AO, no es propiedad de la promotora, sino que tiene un contrato de cesión del derecho de superficie. con la sociedad mercantil DAGROS, SL, propietaria de los terrenos en virtud de escritura pública de compraventa autorizada, el día 28 de septiembre de 2023, por la Notaria de Brenes, Dª Beatriz Aurora Romero Cáceres bajo el número 967 de su protocolo. La Parcela se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Carmona al Tomo 1167. Libro 991. Folio 20 I. Inscripción 28, de fecha 31 de octubre de 2023.

La parcela está rodeada de varios de tráfico rodado, aunque en uno de sus lindes (calle Juan Fernández López) no tiene acerado para el tráfico peatonal. Es objeto de este proyecto definir el trazado de esta acera, ya que para respetar los árboles existentes y proyectar una acera con el ancho mínimo para que cumpla la normativa de accesibilidad, es necesario el retranqueo de la linde de la parcela y establecer una nueva alineación. En el proyecto de obras, para el cual habrá que solicitar la correspondiente licencia, se incluirá la urbanización de esta calle, que servirá de acceso a los aparcamientos del futuro supermercado que se pretende ejecutar.

[6]

CSV: 07E80023AC1000L805K1U1G4W1

0023DB2200E4H0T5T5S5B9



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023AC1000L805K1U1G4W1 en https://sede.carmona.org	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
	SARA BELEN TROYA JIMENEZ(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 17/09/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 17/09/2024 10:04:34 DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN EXTRAORDINARIA Y URGENTE DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE AGOSTO DE 2024.	

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023DB2200E4H0T5T5S5B9 en https://sede.carmona.org	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
	JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)- ALCALDE - 27/09/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 27/09/2024 12:40:56	

1.4.3 SUELO Y TOPOGRAFÍA. DESCRIPCIÓN DEL MEDIO URBANO

Se trata de un solar en suelo urbano rodeado de calles con circulación de vehículos y arbolado y con fácil acceso a todos los servicios básicos. Teniendo en cuenta las características de la localidad de Carmona, estamos ante un terreno con un importante desnivel entre las distintas calles que lo rodean y con una buena resistencia mecánica, ya que, bajo el primer nivel de arenas arcillosas, se encuentra un terreno de roca arenisca muy firme.

La parcela es de forma poligonal, considerándose como si fuera un trapecio al que se le ha quitado una parte en su esquina más sureste, correspondiente a la otra parcela segregada de la finca inicial. La topografía de la manzana es prácticamente plana, aunque presentando un importante desnivel:

- En su lindero norte y dirección oeste-este desciende 1,20 m.
- En su lindero este y dirección norte-sur desciende 2,03 m.
- En su lindero oeste y dirección norte-sur desciende 4,40 m.
- El lindero sur se mantiene horizontal, siendo la zona más baja de la parcela, con un desnivel respecto a la esquina noroeste de 4,40 m.

1.4.4 EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES

No existen edificaciones en el interior de la parcela, que se corresponde con el ámbito del Estudio de Detalle, dado a que en 2008 fue demolido el molino de aceite que ocupaba el referido solar. Durante las obras de esa demolición quedó al descubierto parte de la fosa de acceso a una tumba romana, lo que dio lugar a una intervención arqueológica en la que se detectaron catorce tumbas más.

Según el informe preliminar de la Delegación Provincial de Cultura de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía, se expresa que la mayoría de las tumbas localizadas se encuentran "explotadas de antiguo y en diversas épocas". Sigue explicando en dicho informe preliminar que hay cuatro tumbas (T1, T2, T6 y T12) que han conservado la mayor parte de su sección, por lo que hay que dejarlas registrables en la nueva edificación. El resto de ellas, destruidas en distinto grado, habrá que rellenarlas con árido estéril.

Por otra parte, el uso dominante al que se destina la parcela, según viene reflejado en el Plano 7a (Usos, densidades y edificabilidades globales de zona "núcleo urbano") del documento de Adaptación Parcial a la

[7]

CSV: 07E80023AC1000L805K1U1G4W1
0023DB2200E4H0T5T5S5B9

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023AC1000L805K1U1G4W1 en https://sede.carmona.org	FIRMANTE - FECHA SARA BELEN TROYA JIMENEZ(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 17/09/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 17/09/2024 10:04:34	EXPEDIENTE :: 2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
	DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN EXTRAORDINARIA Y URGENTE DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE AGOSTO DE 2024.	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023DB2200E4H0T5T5S5B9 en https://sede.carmona.org	FIRMANTE - FECHA JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)- ALCALDE - 27/09/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 27/09/2024 12:40:56	EXPEDIENTE :: 2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



LOUA de las NNSS, es el RESIDENCIAL, aunque según se indica en las normas urbanísticas, se podrán desarrollar cualquiera de los usos compatibles descritos en los artículos 204, 205 y 206, que se ven modificados y completados en la Modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias Municipales, adaptadas parcialmente a la LOUA. En concreto, la tipología edificatoria es RESIDENCIAL TRADICIONAL CERRADA y el uso Terciario Comercial es compatible con la calificación de nuestra parcela.



ÁMBITO DE ACTUACIÓN

1.4.5 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Si bien, la infraestructura de la parcela no cumple con las condiciones actuales de las compañías suministradoras, no hay ningún problema en adaptarlas en el futuro proyecto de ejecución, dado que la ubicación de la finca facilita cualquier tipo de conexión y ubicación de las acometidas. En el apartado, ANEXOS de este documento, se adjunta los siguientes informes recibidos por parte de las compañías suministradoras:

- Informe de viabilidad Aguas del Huesna con relación al suministro de abastecimiento y saneamiento.
- Informe Red Adamo

[8]

CSV: 07E80023AC1000L805K1U1G4W1

00023DB2200E4H0T5T5S5B9



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023AC1000L805K1U1G4W1 en https://sede.carmona.org	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
	SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 17/09/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 17/09/2024 10:04:34 DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN EXTRAORDINARIA Y URGENTE DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE AGOSTO DE 2024.	

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023DB2200E4H0T5T5S5B9 en https://sede.carmona.org	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
	JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)- ALCALDE - 27/09/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 27/09/2024 12:40:56	

1.5 CONTENIDO Y ALCANCE DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE SEGÚN NORMATIVA EN VIGOR

Según el artículo 71, de la sección 4ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, (Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía), el contenido y alcance los Estudio de Detalle, deben cumplir:

1. Tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.
2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.
3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

Por otra parte, el artículo 94 del Reglamento de Planeamiento de la LISTA también especifica el mismo alcance de los Estudios de Detalle y determina el contenido mínimo de este instrumento complementario de planeamiento. Por tanto, en el marco del artículo 62 de la ley y el 85 de este reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

- a. Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.
- b. Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.
- c. Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

Lo que debe quedar claro es que los Estudios de Detalle, EN NINGÚN CASO PUEDEN:

- a. Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del aparatado anterior.
- b. Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c. Suprimir o reducir el suelo rotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d. Alterara las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

[9]

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023AC1000L805K1U1G4W1 en https://sede.carmona.org	FIRMANTE - FECHA SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 17/09/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 17/09/2024 10:04:34	EXPEDIENTE :: 2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
	DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN EXTRAORDINARIA Y URGENTE DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE AGOSTO DE 2024.	

CSV: 07E80023AC1000L805K1U1G4W1

00023DB2200E4H0T5T5S5B9



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023DB2200E4H0T5T5S5B9 en https://sede.carmona.org	FIRMANTE - FECHA JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)- ALCALDE - 27/09/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 27/09/2024 12:40:56	EXPEDIENTE :: 2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 ANTECEDENTES

Sobre la parcela objeto de nuestro Estudio de Detalle existen algunas particularidades que son necesario conocer de cara a una correcta comprensión de su problemática y encontrar una solución correcta para su desarrollo.

La tramitación del Estudio de Detalle iniciada mediante solicitud con registro de entrada n.º 2024/10155 de fecha 06/05/2024 pone de manifiesto una incongruencia entre el planeamiento urbanístico vigente y la realidad existente que sigue aplicándose en el último reformado del Estudio de Detalle de fecha de 06/06/2024 y registro de entrada n.º 2024/12221.

En virtud de lo anteriormente dispuesto se abre nuevo expediente con n.º 2024/7645-1 para modificar la ficha de catálogo n.º 954, y redelimitar su ámbito a la parcela catastral 5803202TG6550S0001BO (C/ Jorge Bonsor 3), así como rectificar el plano de Ordenación O.4 Parcelario actual. Zona Histórica de la Ciudad de Carmona del PEPPhC para adaptarlo a la realidad existente, según el procedimiento recogido en el punto 3 de la Disposición Adicional Segunda de las Ordenanzas del PEPPhC, en concordancia con el art. 86.4 de la LISTA y el art. el 109.2 de la LPACAP en relación a la subsanación de errores.

Se aprueba inicialmente el Estudio de Detalle por Decreto de Alcaldía n.º: 1638/2024 de 14/06/2024 considerando la realidad física existente constatada y en virtud del acuerdo de aprobación del Dictamen de rectificación del parcelario y modificación de ficha de Catálogo por la Comisión de Seguimiento del PEPPhC Sesión Extraordinaria de Comisión Informativa de Territorio y Economía de este Ayuntamiento celebrada el día 03/06/2024. Con fecha 01/08/2024 se informa que realizadas consultas en el Registro General de Entrada de Documentos, no se han efectuados alegaciones durante el periodo de información pública del 18/06/2024 al 16/07/2024.

La Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle queda sujeta a la formalización final de la corrección de error del parcelario y modificación de la ficha del Catálogo, que entrará en vigor con la publicación del acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento. Con fecha de 08/08/2024 se publica en el BOP de Sevilla 114, la aprobación de modificación del plano O.4 del Parcelario del PEPPhC y como consecuencia modificación de la ficha nº 954 del Catálogo de Edificios de la Ciudad y su Entorno correspondiente al inmueble sito en C/ Jorge Bonsor, nº 3, en Sesión Ordinaria de Pleno, celebrada el día 26/07/2024.

En el planeamiento vigente del municipio de Carmona conviven las Normas Subsidiarias, adaptadas a la LOUA (aprobación definitiva el 17 de julio de 2009). En la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias, el terreno que nos ocupa está ubicado en el interior de la Zona Histórico Artística, y en el plano número 5 (CLASIFICACIÓN DEL SUELO. NÚCLEO URBANO. SISTEMAS GENERALES), está clasificado como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC-UN-4).

[10]

CSV: 07E80023AC1000L805K1U1G4W1

0023DB2200E4H0T5T5S5B9



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023AC1000L805K1U1G4W1 en https://sede.carmona.org	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
	SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 17/09/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 17/09/2024 10:04:34 DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN EXTRAORDINARIA Y URGENTE DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE AGOSTO DE 2024.	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023DB2200E4H0T5T5S5B9 en https://sede.carmona.org	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
	JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)- ALCALDE - 27/09/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 27/09/2024 12:40:56	

Esta clasificación se debe a que no existe acerado en el lindero oeste de la parcela, en la calle Juan Fernández López. Por este motivo, esta calle se recoge en el PEPPhC como Área Actuaciones de Mejora de Espacios Públicos Urbanos Existentes, estableciendo la necesidad de desarrollar un Plan Especial y un Proyecto de Urbanización. Sin embargo, la Ley del Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) permite desarrollar este tipo de actuaciones ordinarias de urbanización incluidas en los Proyectos de Edificación, por lo que habrá que establecer el condicionante de que se ejecuten en paralelo las obras de urbanización de la calle Juan Fernández López y la edificación de uso comercial que se pretende ejecutar en el solar.

Se justifica el presente Estudio de Detalle al amparo del artículo 232 de las Normas Subsidiarias, que establecen que las parcelas mayores de 500 m² tendrán que ser ordenadas mediante un Estudio de Detalle antes de realizar el Proyecto Básico y de Ejecución de la edificación.

Con anterioridad a este documento, se elaboró un Estudio de Detalle que se aprobó el 25 de julio de 2008 cuyo objeto era proyectar una actuación unitaria para la establecer la volumetría, alineaciones exteriores e interiores y alturas de la construcción de 57 viviendas y se suscribió un convenio entre el Ayuntamiento y el promotor de las obras (11 de marzo de 2009) para realizar las obras de urbanización de las calles Juan Fernández López y tramo de calle Sevilla en lugar de la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo.

Por otra parte, tras los trabajos de demolición de la parcela, realizando la cautela previa a la construcción de la promoción de viviendas, aparecieron los restos de una tumba romana, lo que llevó a una intervención más exhaustiva de excavación arqueológica. Tras este estudio aparecieron un total de catorce enterramientos de distinto tipo y con distintos niveles de conservación. En un informe preliminar, se resolvió que deberían quedar registrables cuatro tumbas, mientras que el resto (vandalizadas y destruidas en distinto grado), se rellenarían con árido estéril.

Atendiendo al artículo 4.7.2 del PEPPhC, se entiende que la parcela ha quedado descautelada, ya que su actividad arqueológica afectó a más del 75% del sustrato arqueológico.

[11]

CSV: 07E80023AC1000L805K1U1G4W1

0023DB2200E4H0T5T5S5B9



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023AC1000L805K1U1G4W1 en https://sede.carmona.org	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
	SARA BELEN TROYA JIMENEZ(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 17/09/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 17/09/2024 10:04:34 DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN EXTRAORDINARIA Y URGENTE DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE AGOSTO DE 2024.	

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023DB2200E4H0T5T5S5B9 en https://sede.carmona.org	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
	JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)- ALCALDE - 27/09/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 27/09/2024 12:40:56	

2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la definición de la cota de implantación, respecto de la calle, de la planta baja del edificio, así como la de la propia altura libre de dicha planta para edificar un supermercado y proyectar la zona de aparcamiento en el resto de la parcela. Para ello, es necesario también modificar el fondo máximo edificable y la situación y forma del espacio libre de parcela.

Tal y como establece el plano 5 de la Adaptación de las NNSS, el uso dominante en nuestra parcela es RESIDENCIAL CERRADA TRADICIONAL, permitiéndose, según el artículo 203 de las normas urbanísticas NNSS y el artículo 2.1 del PEPHPC compatibilizar con el Terciario Comercial.

Por las propias características del uso y por el bajo aprovechamiento que se va a proyectar en la parcela, las necesidades de los suministros son mucho menores que las que quedaban garantizadas en el anterior Estudio de Detalle, por lo que no habrá ningún problema de abastecimiento de agua, saneamiento o electricidad en Baja o Media Tensión.

Hay una serie de artículos de las Normas Urbanísticas que hay que interpretar para la realización del proyecto pretendido, debido a las condiciones topográficas de la parcela y las características de la edificación necesaria para el uso pretendido. de Protección

- El Artículo 174 (altura de la Planta Baja) establece que la cota superior del forjado de cubre la Planta Baja no será superior a 4m ni inferior a 2,75 m. Al mismo tiempo, se indica que la solería de la PB no puede situarse por encima de 1,20 respecto a la cota del acerado, pero nunca por debajo de la rasante de la calle. Como hemos indicado anteriormente, el desnivel en la Avda Jorge Bonsor es de 1,20 m de oeste a este y de 2,03 m más en dirección norte sur. Esto hace que tengamos que estudiar detenidamente la posición de la edificación y interpretar el articulado para que se pueda ejecutar de la forma más respetuosa posible con las normas urbanísticas.
- En el Artículo 177 (fondo máximo edificable), se especifica que la edificación no puede separarse más de 16 m respecto a la fachada. Sin embargo, este ancho de la edificación no es conveniente para la distribución del uso pretendido. Por tanto, se definirá una nueva separación de la fachada.
- Artículo 185 (separación de los espacios libres de parcela). Se especifica que el espacio libre de parcela, que tiene que ser mayor del 20% (en nuestro caso cumplimos sobradamente), tiene que ser interior a una primera crujía que formalice la fachada de la calle. En nuestro caso, debido al uso de aparcamiento que se quiere asignar a la superficie libre, no necesita de ninguna construcción. En todo caso, se podría estudiar una "falsa fachada" que constituya el cerramiento de parcela.

[12]

CSV: 07E80023AC1000L805K1U1G4W1

0023DB2200E4H0T5T5S5B9



FIRMANTE - FECHA		
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023AC1000L805K1U1G4W1 en https://sede.carmona.org	SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 17/09/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 17/09/2024 10:04:34	
	DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN EXTRAORDINARIA Y URGENTE DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE AGOSTO DE 2024.	
		EXPEDIENTE :: 2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

FIRMANTE - FECHA		
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023DB2200E4H0T5T5S5B9 en https://sede.carmona.org	JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)- ALCALDE - 27/09/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 27/09/2024 12:40:56	
		EXPEDIENTE :: 2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



Por otra parte, como ya hemos comentado anteriormente, es necesario retranquear el lindero oeste y ceder superficie al dominio público con el objeto de que el acerado que discurre por ese cerramiento de la parcela tenga las dimensiones correctas para cumplir la normativa urbanística y de accesibilidad. De esta forma, la superficie de la parcela se verá reducida en 84,37 m², aunque para ajustar la alineación de la edificación, podemos hablar de una superficie de 85,20 m² de parcela privada que se cede, en la calle Juan Fernández López y una superficie de 0,83 m² que se añade para cuadrar la esquina entre la propia calle Juan Fernández López y Avda Jorge Bonsor.

De esta forma, la superficie total de la parcela se queda en 3.518,63 m².

[13]

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023AC1000L8O5K1U1G4W1 en https://sede.carmona.org	FIRMANTE - FECHA SARA BELEN TROYA JIMENEZ(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 17/09/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 17/09/2024 10:04:34	EXPEDIENTE :: 2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
	DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN EXTRAORDINARIA Y URGENTE DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE AGOSTO DE 2024.	



CSV: 07E80023AC1000L8O5K1U1G4W1

00023DB2200E4H0T5T5S5B9

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023DB2200E4H0T5T5S5B9 en https://sede.carmona.org	FIRMANTE - FECHA JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)- ALCALDE - 27/09/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 27/09/2024 12:40:56	EXPEDIENTE :: 2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



2.3 MARCO NORMATIVO Y LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

El marco normativo que regula al presente estudio de detalle es el siguiente:

- El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y demás legislación autonómica aplicable.
- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.
- El Real Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la ley 7/2021.
- Texto Refundido de las Normas Subsidiarias, aprobadas definitivamente el 17 de noviembre de 1983.
- Adaptación parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Carmona, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla el día 4 de marzo de 2009 y rectificado del 17 de julio de 2009.
- El Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico de Carmona, aprobado definitivamente el 7 de mayo de 2009.

[14]

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023AC1000L805K1U1G4W1 en https://sede.carmona.org	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE ::
	SARA BELEN TROYA JIMENEZ(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 17/09/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 17/09/2024 10:04:34	2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



CSV: 07E80023AC1000L805K1U1G4W1

0023DB2200E4H0T5T5S5B9

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023DB2200E4H0T5T5S5B9 en https://sede.carmona.org	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE ::
	JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)- ALCALDE - 27/09/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 27/09/2024 12:40:56	2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



2.4 DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN. IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA OBJETO Y PARÁMETROS ACTUALES.

El Estudio de Detalle se desarrolla sobre la parcela delimitada por las calles Juan Fernández López, calle Sevilla, Avenida Jorge Bonsor y las medianeras Norte y Oeste del edificio sito en calle Jorge Bonsor nº3, que tiene una superficie, según Catastro de 3.603 m².

Se localiza en el Núcleo Urbano de Carmona, fuera de su Conjunto Histórico Declarado (Decreto 1064/1963) y de la ampliación propuesta en el PEPPCH, pero perteneciente al Centro Histórico-Artístico de Carmona. Se trata de un solar que queda justo en medio entre la Zona Arqueológica de la Necrópolis y el Anfiteatro y la Zona Histórica, marcadas en el plano O.1 del PEPPCH.

El uso del suelo es residencial con una tipología Tradicional Carrada. Por tal motivo, las ordenanzas urbanísticas que debemos cumplir son las contenidas en las Normas Subsidiarias entre los artículos 164 a 210 (Suelo Urbano Residencial), atendiendo a las modificaciones de los artículos 203-205, contenidas en la Modificación número 3 de las Normas Subsidiarias Municipales adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. Habrá que cumplir también las ordenanzas específicas en la zona de protección de la zona Histórico-Artística (artículos 197 a 252).

Resumimos los **parámetros urbanísticos actuales** resultantes:

- Superficie del solar: 3.518,63 m²
- Zonificación: RESIDENCIAL TRADICIONAL CERRADA
- Ocupación: 2.814,90 m²
- Altura: B + 1 + ático
- Edificabilidad (Ocupación x altura + ático): 6.192,78 m²
- Disposición del espacio libre de edificación en la parcela: separado una crujía respecto a la línea de fachada.
- Altura de planta baja (de piso a piso): Entre 2,90 m y 4,00 m, cumpliendo además que desde la altura de la rasante de la calle a la cota superior del forjado PB, no será superior a 4,00 m, ni inferior a 2,75 m. Según el artículo 175, el Exmo. Ayuntamiento podrá autorizar plantas de hasta un máximo de 7 m, cuando usos especiales, debidamente justificados, lo requieran y siempre que disminuya en una el número de plantas.
- Cota de la Planta Baja: La solería de la PB podrá elevarse hasta un máximo de 1,20 m sobre la rasante de la calle, no pudiendo situarse por debajo de la misma.

[15]

CSV: 07E80023AC1000L805K1U1G4W1

0023DB2200E4H0T5T5S5B9



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023AC1000L805K1U1G4W1 en https://sede.carmona.org	FIRMANTE - FECHA SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 17/09/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 17/09/2024 10:04:34	EXPEDIENTE :: 2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
	DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN EXTRAORDINARIA Y URGENTE DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE AGOSTO DE 2024.	

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023DB2200E4H0T5T5S5B9 en https://sede.carmona.org	FIRMANTE - FECHA JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)- ALCALDE - 27/09/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 27/09/2024 12:40:56	EXPEDIENTE :: 2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

2.5 NUEVA DEFINICIÓN DE LOS PARÁMETROS MODIFICADOS. ALINEACIONES Y RASANTES.

El presente estudio no modifica los parámetros urbanísticos de la ordenanza que se aplica en la parcela (Residencial Cerrada Tradicional). Tan sólo se interpretan algunos artículos relacionados con la altura de la edificación, la altura de la Planta baja y el fondo máximo edificable.

La dificultad de la interpretación viene provocada por el desnivel de las calles que rodean el solar. Como hemos definido anteriormente, por la avenida Jorge Bonsor (dirección oeste-este) desciende 1,20 m, girando hacia el sur sigue descendiendo 2,03 m más. Por la calle paralela, Juan Fernández López, desciende 4,40 m desde el punto más alto, por lo que este es el desnivel máximo de la parcela.

Teniendo en cuenta las características del uso de la edificación que se pretende ejecutar, entendemos que lo más apropiado es construir una fachada hacia la avenida Jorge Bonsor, que como hemos dicho tiene un desnivel de 1,20 m. Para dar viabilidad al proyecto de la actividad de supermercado, la sala de ventas tiene que estar en una sola cota horizontal. Si situáramos la cota de la Planta Baja en el punto más alto de la parcela (para que toda la Planta Baja quede por encima de la cota de la calle), en las fachadas laterales, se situaría la planta baja 2,40 m por encima de la rasante del terreno y la cara superior del forjado que cubre la PB estaría por encima de 7 m.

Por otra parte, al hablar de un uso compatible, como es el terciario comercial, la ocupación de la parcela puede ser el 100%, por lo que no tendríamos que aplicar el artículo 177 de Fondo máximo edificable de 16 m en la planta baja. Esto nos obliga a considerar todo el supermercado como planta baja y en ningún caso como planta primera.

Por este motivo, consideramos que lo más lógico es situar la cota de la planta baja en la mitad entre la cota máxima y la mínima (224,40 – 222,00), es decir 1,20 m por debajo de la máxima cota de la calle, justo en la rasante de la esquina noreste del supermercado.

Otro aspecto a tener en cuenta es la necesidad de conservación y de hacer registrable una serie de tumbas de origen romano, que puede obligar a bajar aún más la cota de la planta baja del edificio. Por ese motivo, se establecerá un margen de movimiento en altura de la cota de la planta baja.

Por tanto, se establecerá que para uso terciario comercial, la planta baja de la edificación se puede situar por debajo de la cota de la calle, siempre que el volumen de la interior de la edificación quede por encima de la rasante en más de sus dos terceras partes.

En cuanto al espacio libre de edificación de la parcela, hay que considerar que el uso al que se va a destinar es de aparcamiento de vehículos y que la superficie libre es muy superior a la mínima exigida (20% de la superficie de la parcela). El objetivo de las ordenanzas es que se conforme la calle entre dos fachadas y no queden vacíos que desvirtúen la linealidad de las calles. Por este motivo, interpretamos que podríamos

[16]

CSV: 07E80023AC1000L805K1U1G4W1

0023DB2200E4H0T5T5S5B9



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023AC1000L805K1U1G4W1 en https://sede.carmona.org	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
	SARA BELEN TROYA JIMENEZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 17/09/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 17/09/2024 10:04:34 DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN EXTRAORDINARIA Y URGENTE DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE AGOSTO DE 2024.	

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023DB2200E4H0T5T5S5B9 en https://sede.carmona.org	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
	JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)- ALCALDE - 27/09/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 27/09/2024 12:40:56	



proyectar plazas de aparcamiento cubiertas con un tejado y cerradas en todo el frente de fachada. De esta forma, podríamos conformar una falsa fachada a la vía pública que no modifique el paisaje urbano de Carmona y estaríamos cumpliendo el artículo 185 de las NNSS.

Por otra parte, como hemos comentado a lo largo del documento, la superficie de la parcela se ve reducida en 84,37 m² para poder urbanizar la calle Juan Fernández López con las dimensiones ajustadas a las especificaciones dadas por los técnicos municipales.

De esta forma, la ordenación propuesta no agota la máxima edificabilidad de la parcela (6.192,78 m²t), sino que se proyecta un edificio de 1.350 m² y los aparcamientos cubiertos, de 530,60 m², lo que hace un total de **1.880,60 m²**. Tampoco ocupa el máximo permitido (2.814,90 m²), aunque por ser un uso compatible en planta baja podría ocupar el 100% de la parcela, ocupando igualmente **1.796,23 m²**, que es un 51,05%)

Fdo. El Arquitecto,
Fco. Javier García Chacón

Sevilla, a 27 de agosto de 2024

[17]

CSV: 07E80023AC1000L805K1U1G4W1

00023DB2200E4H0T5T5S5B9



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023AC1000L805K1U1G4W1 en https://sede.carmona.org	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
	SARA BELEN TROYA JIMENEZ(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)-SECRETARIA GENERAL - 17/09/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 17/09/2024 10:04:34 DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO/PLANO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN EXTRAORDINARIA Y URGENTE DE PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL DÍA 30 DE AGOSTO DE 2024.	

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E80023DB2200E4H0T5T5S5B9 en https://sede.carmona.org	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 2024763100000001 Fecha: 04/03/2024 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL
	JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)- ALCALDE - 27/09/2024 CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 27/09/2024 12:40:56	