

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

*RESOLUCIÓN de 22 de enero de 2015, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 16 de diciembre de 2014, por la que se aprueba definitivamente la Modificación núm. 9 de las NNSS Modificación del Área SUNC-NU-8\_Puerto de Matahacas del municipio de Carmona (Sevilla), y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13,1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 16 de diciembre de 2014, por la que se aprueba definitivamente la Modificación núm. 9 de las NNSS – Modificación del Área SUNC-NU-8\_Puerto de Matahacas del municipio de Carmona (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 14 de enero de 2015, y con el número de registro 6359, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Carmona.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

La Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 16 de diciembre de 2014, por la que se aprueba definitivamente la Modificación núm. 9 de las NNSS – Modificación del Área SUNC-NU-8\_Puerto de Matahacas del municipio de Carmona (Sevilla) (Anexo I).

Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo II).

#### ANEXO I

Visto el proyecto de Modificación núm. 9 de las NNSS – Modificación del Área SUNC-NU-8\_Puerto de Matahacas del municipio de Carmona (Sevilla), así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

Vistos la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás legislación urbanística aplicable.

#### H E C H O S

Primero. Con fecha 12.3.2014 y núm. de registro 10811 tiene entrada en esta Delegación Territorial una copia del expediente administrativo tramitado en el Ayuntamiento, cuatro copias del documento técnico con Aprobación Provisional de fecha 23.12.2013 y una copia del documento técnico con Aprobación Inicial de fecha 30.5.2013, debidamente diligenciadas, solicitando su Aprobación Definitiva.

Con fecha 28.3.2014, desde el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial se emitió Informe Preliminar que concluía «... que el documento..., se ajusta en líneas generales las determinaciones establecidas en el planeamiento general vigente y en la legislación urbanística de aplicación. No obstante, para poder continuar desde esta Delegación Territorial con la tramitación del proyecto y solicitar el dictamen preceptivo al Consejo Consultivo de Andalucía, debe procederse a las correcciones indicadas en el apartado 8 anterior y subsanarse la documentación administrativa tal como se ha expuesto en el apartado 5 del presente informe». A continuación se transcriben las correcciones indicadas en el apartado 8 del informe arriba mencionado:

«8.1. En relación con la legislación urbanística de aplicación.

La presente Innovación contiene, en líneas generales y de forma adecuada las determinaciones propias de su objeto y contenido, en relación con lo especificado en los artículos 19 y 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. No obstante se realizan las siguientes consideraciones:

a) El presente documento no contiene el “Resumen Ejecutivo”, que debe ser incluido en los documentos de planeamiento tal como establece el apartado 3 del artículo 19 de la LOUA, si bien el artículo 1.3. de las Normas Urbanísticas para el Área SUNC-NU-8\_Puerto de Matahacas lo menciona como parte del contenido documental de este proyecto.

b) No consta la documentación relativa a la justificación del cumplimiento del Decreto 293/2009, 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.

c) Por otra parte, y en relación a la tramitación del presente proyecto urbanístico, atendiendo al contenido literal de la LOUA, este texto legal en su artículo 10.1.A)b) que establece las determinaciones de carácter estructural, concreta que “En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas...” Esto es, en caso de no ser este ámbito de Suelo Urbano No Consolidado un Área de Reforma Interior en SUNC (hecho que no queda claro ni en el proyecto ni en el planeamiento general vigente), no correspondería la aprobación definitiva a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sino al Ayuntamiento.

8.2. En relación con el planeamiento superior vigente.

La modificación propuesta cumple, de forma genérica, con las determinaciones establecidas en el planeamiento general vigente de Carmona. No obstante se detectan las siguientes deficiencias:

Se detecta un error en la nueva Ficha de Planeamiento, que ha de ser coherente. Si bien el incremento de densidad residencial es inferior al 20%, la ficha debe recoger la densidad final resultante de la modificación, por lo que en las Determinaciones de carácter estructural también debe recogerse la densidad de 48 viv/Ha.

El documento técnico, en su apartado 5.3, justificación de la Regla 2.<sup>a</sup> del artículo 36.2.a) no recoge los porcentajes correctos de las dotaciones de la Ordenación Modificada. El presente informe si los recoge adecuadamente.»

Con fecha 10.7.2014 y núm. de registro 191/29366 tienen entrada en esta Delegación Territorial tres copias del expediente administrativo tramitado en el Ayuntamiento, debidamente compulsadas, foliadas y acompañadas de un índice, y cinco copias del documento técnico con Aprobación Provisional Segunda de fecha 30.6.2014, debidamente diligenciadas, solicitando su Aprobación Definitiva.

Con fecha 8.8.2014 se remite a la Viceconsejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio dos ejemplares del expediente administrativo y del proyecto técnico diligenciados así como Informe de esta Delegación Territorial con objeto de solicitar Dictamen al Consejo Consultivo de Andalucía.

Finalmente, con fecha de entrada 10.10.2014, se recibe en esta Delegación Territorial Dictamen Favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

Segundo. El presente proyecto urbanístico tiene por objeto la Innovación mediante Modificación de las Normas Subsidiarias de Carmona, aprobadas definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 17 de noviembre de 1983, habiendo aprobado el Ayuntamiento en fecha 4 de marzo de 2009 la Adaptación Parcial a la LOUA en virtud del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Tercero. La tramitación seguida en la esfera municipal ha sido la establecida en el artículo 32 de Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con lo especificado en el artículo 36.2 del mismo texto legal. siguiendo la tramitación administrativa que se resume a continuación:

Aprobación Inicial.

- Informe Jurídico, previo a la Aprobación Inicial del proyecto de referencia, de fecha 21.5.2013 y 28.5.2013.

- Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de Carmona, acreditando que se acordó la Aprobación Inicial del proyecto de referencia por Acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 28.5.2013.

Información pública.

- Anuncio del Alcalde de fecha 20.6.2013, haciendo público el Acuerdo de Aprobación Inicial del proyecto de referencia, así como el comienzo del plazo de exposición pública del mismo, el cual ha estado expuesto en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento desde el 27.6.2013 hasta el 29.7.2013.

- Notificación a los propietarios afectados mediante oficio de fecha 21.6.2013, con registro de salida el 25.6.2013.

Notificación a los Ayuntamientos de Sevilla, Alcalá de Guadaíra, Mairena del Alcor, El Viso del Alcor, Arahal, Paradas, Marchena, Fuentes de Andalucía, La Campana, Lora del Río, Alcolea del Río, Villanueva del Río y Minas, Cantillana, Brenes y La Rinconada, mediante oficio de fecha 21.6.2013, con registro de salida el 26.6.2013.

Publicación del Anuncio de Aprobación Inicial en el periódico «Diario de Sevilla» de fecha 12.7.2013.

Publicación del Anuncio de Aprobación Inicial en el BOP núm. 163, de fecha 16.7.2013.

Alegación presentada por don Antonio Miguel Gálvez Rico, en nombre y representación de Alar Grupo Inmobiliario, S.A., con fecha 30.7.2013.

Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de Carmona, de fecha 23.8.2013, acreditando que durante el plazo de exposición pública del proyecto de referencia se ha recibido una alegación al respecto presentada por don Antonio Miguel Gálvez Rico, en nombre y representación de Alar Grupo Inmobiliario.

Aprobación Provisional.

- Informe Jurídico, previo a la Aprobación Provisional del proyecto de referencia, de fecha 19.12.2013.
- Informe Técnico, previo a la Aprobación Provisional del proyecto de referencia, de fecha 19.12.2013.
- Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de Carmona, acreditando los siguientes hechos:
  - Que las modificaciones que ha sufrido el documento técnico como consecuencia de los informe sectoriales y la alegación no suponen cambios sustanciales por lo que no se requiere someter el proyecto a un nuevo trámite de exposición pública.
  - Que se acuerda la estimación de la alegación presentada por Alar Grupo Inmobiliario, S.A.
  - Que se acordó la Aprobación Provisional del proyecto de referencia por Acuerdo del Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 23.12.2013.

Aprobación Provisional Segunda.

- Informe Jurídico, previo a la Aprobación Provisional Segunda del proyecto de referencia, de fecha 24.6.2014.
- Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de Carmona, acreditando los siguientes hechos:
  - Que las modificaciones que ha sufrido el documento técnico como consecuencia de los informe sectoriales y la alegación no suponen cambios sustanciales por lo que no se requiere someter el proyecto a un nuevo trámite de exposición pública.
  - Que se acordó la Aprobación Provisional Segunda del proyecto de referencia por Acuerdo del Pleno en sesión extraordinaria celebrada el día 30.6.2014.
  - Dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía núm. 652/2014 de fecha 30 de septiembre de 2014.

Cuarto. En el expediente constan los siguientes informes recabados tras la Aprobación Inicial del proyecto de referencia:

a) El Servicio de Vivienda de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda y Turismo en Sevilla, emite informe al proyecto de referencia con fecha 29.7.2013, concluyendo lo siguiente:

«Examinada dicha Modificación por nuestros Servicios Técnicos se detectan las siguientes deficiencias: Los plazos deberán expresarse en términos ciertos, y contarse a partir de la fecha de aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

Los hitos de inicio y terminación de las viviendas protegidas deben acreditarse mediante la obtención de calificación provisional y definitiva de éstas, por tratarse de los actos administrativos que justifican el destino de vivienda protegida.»

b) El Servicio Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda y Turismo en Sevilla, emite informe al proyecto de referencia con fecha 12.9.2013, concluyendo lo siguiente:

«Visto el escrito presentado, esta Delegación emite el siguiente informe:

Por tratarse de tramo urbano, la extensión de la zona de no edificación será la determinada en las prescripciones sobre alineaciones del Planeamiento Urbanístico.

Entre la línea de no edificación y la carretera se ejecutará un vial paralelo a la misma, donde se ubicarán todos los servicios, un separador con la carretera, una calzada, aparcamientos y acerado. Dicho vial tendrá continuidad con los de las promociones colindantes.

En el posterior desarrollo del Planeamiento se plantearán, así mismo, los problemas que se ocasionen en la carretera debidos al tráfico peatonal generado por la nueva ordenación al sector, debiéndose resolver convenientemente..

El sector no contará con acceso directo a la carretera, sino que lo hará a través de los viarios municipales que lo circunscriben.»

c) Confederación Hidrográfica del Guadalquivir emite Informe Favorable Condicionado con fecha 7.10.2013, en el que se incluyen las observaciones a las que deberá darse respuesta para obtener el informe favorable.

d) El Servicio de Infraestructuras de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente emite Informe Favorable Condicionado con fecha 10.10.2013, en los siguientes términos:

1. El documento de planeamiento debe contar con informe favorable de disponibilidad de recursos hídricos para atender la demanda propuesta del Organismo de Cuenca.
2. El documento debe incluir un certificado de la entidad gestora de la EDAR de Carmona, en el que se garantice que las aguas residuales generadas en esta actuación podrán ser tratadas en su totalidad por dicha EDAR, así como que no interferirán con el cumplimiento de los valores límite de emisión que tiene impuesto en la autorización de vertidos en vigor.
3. Deben quedar representados en planos de planta las redes de saneamiento previstas y sus conexiones a las redes existentes.
4. Debe incluir un informe de la empresa suministradora que asegure una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua, así como la existencia de infraestructuras para atender las nuevas demandas derivadas del desarrollo de esta Modificación.
5. El documento de Aprobación Provisional, deberá ser remitido a la Administración Hidráulica Andaluza para su comprobación y emisión del correspondiente informe.

e) Informe del ISE Andalucía de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, de fecha 10.12.2013, que concluye lo siguiente:

«... se considera viable la Modificación núm. 9 de las NNSSMM de Carmona en lo referente a la parcela de uso educativo del área de suelo urbano no consolidado SUNC-UN-8\_Puerto de Matahacas.»

f) Aguas del Huesna, con fecha 16.12.2013 informa acerca de las infraestructuras y características técnicas de las mismas necesarias para el desarrollo del ámbito.

g) Endesa Distribución Eléctrica, con fecha 18.12.2013 informa acerca de las infraestructuras y características técnicas de las mismas necesarias para el desarrollo del ámbito.

Tras la Aprobación Provisional se han solicitado los siguientes informes sectoriales:

Ente Público Andaluz de Infraestructuras y Servicios Educativos, con registro de salida el 3.1.2014 y núm. 23.

Servicio de Infraestructuras de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, con registro de salida el 3.1.2014 y núm. 22.

Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, con registro de salida el 3.1.2014 y núm. 19.

Servicio de Vivienda de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio en Sevilla, con registro de salida el 3.1.2014 y núm. 21.

Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio en Sevilla, con registro de salida el 3.1.2014 y núm. 20.

En el expediente constan los siguientes informes recabados tras la Aprobación Provisional del proyecto de referencia:

h) El Servicio de Vivienda de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda y Turismo en Sevilla, emite informe al proyecto de referencia con fecha 28.1.2014, concluyendo lo siguiente:

«Una vez examinado ... el documento aprobado provisionalmente se ha de indicar lo siguiente:

Según se determina en el artículo 2.7.1.b) de sus Normas Urbanísticas, el hito de comienzo y finalización de las viviendas protegidas será la obtención de la calificación provisional y definitiva de estas, no expresándose los plazos para las mismas, por lo que se debería indicar:

Como inicio: El tiempo que se estime conveniente desde la aprobación definitiva de dicha Modificación de las NNSS hasta la obtención de la calificación provisional.

Como terminación: El tiempo que se estime necesario desde la fecha de calificación provisional hasta la presentación de la solicitud de calificación definitiva».

i) El Servicio de Infraestructuras de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente emite Informe Favorable con fecha 4.2.2014, reiterándose en lo establecido en el informe de fecha 10.10.2013.

j) El Servicio de Vivienda de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda y Turismo en Sevilla, emite informe favorable al proyecto de referencia con fecha 19.2.2014.

Por otra parte, constan los siguientes certificados:

Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de Carmona, de fecha 17.2.2014, acreditando que transcurrido el plazo de un mes desde que se solicitó al Servicio de Infraestructuras de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, la ratificación del informe emitido con fecha 10.12.2013, no se ha recibido el mismo.

Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de Carmona, de fecha 17.2.2014, acreditando que transcurrido el plazo de un mes desde que se solicitó a Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, la ratificación del informe emitido con fecha 7.10.2013, no se ha recibido el mismo.

Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de Carmona, de fecha 17.2.2014, acreditando que transcurrido el plazo de un mes desde que se solicitó al Servicio Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda y Turismo en Sevilla, la ratificación del informe emitido con fecha 12.9.2013, no se ha recibido el mismo.

Posteriormente y fuera de plazo, se han recibido los siguientes informes:

k) Confederación Hidrográfica del Guadalquivir emite Informe Favorable con fecha 11.3.2014, en relación a las afecciones y régimen de aprovechamiento de las aguas continentales o usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico o en sus zonas de servidumbre o policía conforme al artículo 25.4. del RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Aguas.

l) Informe Favorable de la Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Fomento y Vivienda, de fecha 26.5.2014, en base al Informe favorable emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de fecha 4.3.2014.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente instrumento urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.

Segundo. De conformidad con las competencias establecidas por el artículo 6 del Decreto de la Presidencia 4/2013, de 9 de septiembre, sobre reestructuración de las Consejerías, las competencias en materia de planificación, ordenación territorial y urbanismo, corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

El Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de las Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1.d) del Decreto 36/2014.

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento para la resolución definitiva de este instrumento, se ha ajustado a lo establecido por los arts. 32, 37 y 39 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adopte decisión sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002. y 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero.

Cuarto. El documento contiene, en líneas generales, las determinaciones propias de su objeto y contenido en relación con lo especificado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Quinto. En base a lo expuesto en el Fundamento de Derecho anterior, procede la aprobación definitiva de la Modificación núm. 9 de las NNSS – Modificación del Área SUNC-NU-8 Puerto de Matahacas, de referencia, tal como establece el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegada Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en virtud de lo establecido por el art. 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, por la mayoría especificada por el art. 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común,

#### HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el proyecto de Modificación núm. 9 de las NNSS – Modificación del Área SUNC-NU-8\_Puerto de Matahacas, aprobado provisionalmente por segunda vez por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 30 de junio de 2014, de conformidad con lo especificado por el art. 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

3.º Publicar la presente resolución, junto con el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento, en el BOJA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

## ANEXO II

Normas urbanísticas para el Ámbito SUNC-nu-8- Puerto de Matahacas.

## 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 7/2002, 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 refiere al ámbito SUNC-nu-8- Puerto de Matahacas, clasificado por la Adaptación Parcial de las NN. SS. de 2009 como suelo urbano no consolidado y para el que se delimita un Sector por reunir las condiciones establecidas en el artículo 45.2.B)a) de la LOUA. Su ámbito preciso queda delimitado en los planos O.1 y O.3 de la presente Modificación.

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 de la ciudad que tengan que desarrollarse fuera del ámbito delimitado.

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

1. La Modificación núm. 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. Ámbito de actuación. (E: 1/10.000)

I.2a. Planeamiento vigente. Planos 5 de AdP. NN.SS. (E: 1/4000)

I.2b. Planeamiento vigente. Planos 7a de AdP. NN.SS. (E: 1/4000)

I.2c. Planeamiento vigente. Plano 9 NN.SS. (E: 1/2000)

I.3. Esquema de Instalaciones Existentes. (E: 1/4000)

I.4. Plano Topográfico y Estructura de la Propiedad. (E: 1/1000)

Planos de Ordenación:

O.1. Plano 9 NN.SS. Modificado. Delimitación Sector Puerto Matahacas. (E: 1/2000)

O.2. Esquema de Instalaciones de la Ordenación. (E: 1/2000)

O.3. Plano de Ordenación acotado. (E: 1/1000)

4. Resumen Ejecutivo.

2. Dichos documentos integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido 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 núm. 9 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 apreciaren conforme a las reglas establecidas en 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 estos 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 Estructural y Pormenorizada Preceptiva

Artículo 2.1. Delimitación del sector y de la actuación de renovación urbana.

La presente Modificación delimita un sector sobre un vacío de suelo urbano carente de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y que requiere una actuación de renovación urbana que comporta una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de servicios e infraestructuras existentes, quedando el sector y la actuación delimitados en el plano O.1.

Artículo 2.2. Reserva del 30% de la edificabilidad residencial para Vivienda Protegida.

1. La ordenación del Sector incluye la reserva del 30% de la edificabilidad residencial de la misma y, además, localiza dicha reserva en una parcela con tipología manzana plurifamiliar (Rmp), tal como expresan la Ficha Urbanística y los planos O1 y O3.

Artículo 2.3. Planeamiento de desarrollo del Sector.

1. Esta Modificación contiene la ordenación pormenorizada preceptiva y potestativa del Sector de Suelo Urbano No Consolidado y llegando a definir la ordenación urbanística detallada, estableciendo el trazado pormenorizado de la trama urbana y la disposición de usos pormenorizados y dotaciones públicas. Por tanto, para su ejecución no precisa de ningún planeamiento de desarrollo posterior.

2. No obstante lo anterior, la ordenación de la parcela de uso Terciario-Comercial precisará la redacción de un Estudio de Detalle.

Artículo 2.4. Criterios y Directrices de Ordenación.

1. La Ficha Urbanística contenida en la Memoria Descriptiva define los Objetivos y Condiciones de Ordenación que rigen la ordenación pormenorizada de la presente Modificación. Cualquier planeamiento de detalle y proyectos de urbanización que la desarrollen habrán de someterse a dichos criterios.

2. Igualmente, en esta Ficha Urbanística se especifican las condiciones de ordenación a las que deben ajustarse los contenidos del Estudio de Detalle que precisa la parcela de uso Terciario-Comercial. Son los siguientes:

- a) La implantación de la edificación debe formalizar una fachada hacia la Travesía de la A-398, singularizada en la esquina de esta hacia la Rotonda que la conecta con la Circunvalación del Real.
- b) Deben disponerse accesos peatonales a esta parcela desde el espacio libre que la circunda.
- c) Debe disponerse una masa arbórea en los aparcamientos exteriores en superficie que se dispongan.
- d) La ordenación ha de disponer sus accesos rodados desde la nueva vía de servicio, o bien directamente desde la Rotonda que conecta con la Circunvalación del Real.

3. La Ficha Urbanística también especifica los criterios con las que debe resolverse la relación del Sector con la actual Carretera-Travesía en el Proyecto de Urbanización, justificado, mediante estudio de tráfico, la capacidad de los accesos y salidas para no afectar negativamente a esta Travesía. La Administración Titular de esta Travesía habrá de informar dicho Proyecto de Urbanización y su estudio de Tráfico.

4. La Ficha Urbanística también especifica la necesidad de que el Proyecto de Urbanización del Sector incorpore los refuerzos de redes y conexiones externas que requieran los informes emitidos por las Compañías Suministradoras, debiendo estas informar este Proyecto de Urbanización.

#### Artículo 2.5. Usos y Edificabilidades Globales.

1. Esta Modificación no altera los Usos y Edificabilidades Globales definidos por la vigente Adaptación Parcial de las NN. SS. a la LOUA.

#### Artículo 2.6. Delimitación del Área de Reparto y su Aprovechamiento Medio.

1. El Sector delimitado constituye por si misma un Área de Reparto, tal como se define en su Ficha Urbanística.

2. El Aprovechamiento Objetivo del Sector es el mismo que contenía su ordenación anterior, ahora modificada por la presente Modificación. Su valor figura en la Ficha Urbanística.

3. Las Superficies con Derecho a Aprovechamiento también quedan definidas en la Ficha Urbanística y corresponden a las propiedades que no están afectadas por uso rotacional público, cuyos ámbitos quedan definidos en los planos de información.

4. El Aprovechamiento Medio del Sector queda, asimismo, expresado en la Ficha Urbanística, al distribuir el aprovechamiento objetivo entre las superficies con derecho a aprovechamiento urbanístico.

#### Artículo 2.7. Protección de elementos o ámbitos de interés patrimonial.

1. En el ámbito del Sector no se conocen ningún elemento o espacio que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.

#### Artículo 2.8. Previsiones de Programación y Gestión de la Ejecución de la Actuación Urbanística.

1. Las previsiones de Plazos para la ejecución de las actuaciones urbanísticas, a partir de la aprobación definitiva de esta Modificación, son:

a) Desde la fecha de la aprobación definitiva de la presente Modificación de las NN.SS, se establece un plazo de un año para iniciar y cuatro años para culminar la reparcelación y las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución SUNC-nu-8- Puerto de Matahacas.

b) Desde la aprobación definitiva de esta Modificación de las NN.SS., se establece un plazo máximo de ocho años para la obtención de licencia urbanística de edificación y doce para la finalización y primera ocupación de las obras. A estos efectos, en el caso de las viviendas protegidas, el hito de comienzo y finalización de las obras será la obtención de la calificación provisional y definitiva de estas, actos administrativos que justifican su destino a viviendas protegidas.

c) El incumplimiento de los plazos establecidos en los apartados anteriores dará lugar, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, respectivamente, al cambio de sistema de actuación y a las medidas de intervención pública sobre solares para su edificación.

2. Se fija el Sistema de Gestión de Compensación, tal como se justifica en la Memoria.

3. Esta Modificación incluye la Delimitación de la Unidad de Ejecución, cuya delimitación coincide con la delimitación de su propio ámbito, definido en los Planos de Ordenación O.1 y O.3.

4. No se prevé la posibilidad de recepción parcial de las obras de urbanización.

5. Tampoco se prevé la necesidad de constitución de Entidad Urbanística de Conservación.

6. Desde el inicio de la actividad de ejecución de la urbanización, anualmente, por los responsables de la ejecución de la actuación, se presentará el informe de seguimiento de la actividad de ejecución, tal como pide el artículo 15.5 de la Ley del Suelo Estatal, con los contenidos establecidos en el artículo 3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RD 1492/2011).

Este informe debe facilitar a la Administración los datos relativos al proceso de ejecución y una valoración de la sostenibilidad económica de la misma con una periodicidad semestral, en la que asimismo deberán considerarse las previsiones que se contengan en la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización del sector, así como la cuenta de liquidación provisional del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

### CAPÍTULO III

#### Ordenación pormenorizada potestativa. Normas de urbanización

##### Artículo 3.1. La Red Viaria.

1. Condiciones generales de trazado de la red viaria.

a) La Conexión del Sector con la Travesía de la Carretera A-398 será objeto de Proyecto de Ejecución específico, anexo al Proyecto de Urbanización y firmado por técnico competente, sobre el que se solicitará autorización a la Administración Titular de esta Travesía.

- b) En el diseño de las nuevas vías se dotará de la mayor continuidad posible a los tráficos peatonales, priorizando a este frente al rodado en cruces.
  - c) La rasante de las vías se adaptará a la topografía del terreno, evitando en lo posible el movimiento de tierras.
  - d) Sin detrimento de las determinaciones contenidas en estas Ordenanzas en materia de Viales, los Planos de Ordenación Pormenorizada, 0.01 y 0.03, expresan los criterios que deben ser desarrollados por el Proyecto de Urbanización de la actuación.
2. Parámetros de diseño en planta y perfil longitudinal de la red viaria.
- a) Para la determinación del trazado en planta y del perfil longitudinal de los nuevos viarios, debe diseñarse una óptima integración de sus elementos en su entorno, tanto desde un punto de vista funcional, como estético y ambiental. Se respetará al máximo técnicamente posible el arbolado existente, de modo que las vías se diseñen a lo largo de sus plantaciones en fila, o se bifurquen o se hagan isletas para conservarlo, o incluso se modifiquen sus anchos, alineaciones y trazados para evitar en lo posible la destrucción innecesaria del arbolado existente.
  - b) En sus diseño se atenderán especialmente los siguientes aspectos:

#### Trazados.

En las vías urbanas los trazados se adaptarán a la topografía y preexistencias urbanas y estarán articulados por las intersecciones, en las que se resolverán los cambios de dirección del trazado viario teniendo en cuenta radios mínimos de giro en los bordillos.

#### Pendientes.

Será objetivo del Proyecto de Urbanización reducir las pendientes al mínimo, para conseguir la mejor integración de la vía en la topografía, influyendo en dicha cuestión tanto la velocidad de la circulación rodada, como la estética urbana y a la comodidad del movimiento de peatones, y muy especialmente a los de movilidad reducida. No se establecerán tramos horizontales en los perfiles longitudinales de los nuevos viarios, para garantizar la evacuación de aguas en calzada, recomendándose pendientes superiores al 2 por mil.

#### Reducción de la contaminación acústica.

Será objetivo concreto del Proyecto de Urbanización reducir significativamente el impacto sonoro de las vías rodadas utilizando trazados, perfiles longitudinales, materiales de firme de bajo nivel sonoro y señalizaciones adecuados a este fin.

#### 3. Parámetros de diseño de la sección transversal de la red viaria.

- a) En generales, la definición de la sección transversal de cada vía, y su nivel de articulación con el entorno, se considera fundamental para ajustar el diseño a la funcionalidad y jerarquía del viario. La elección de la sección transversal constituirá la principal decisión en el proceso de proyecto de vías en áreas urbanizadas.
- b) La sección transversal responderá simultáneamente a dos tipos de requerimientos. De un lado las derivadas del entorno concreto en que se ubica, y por otro su pertenencia a un determinado itinerario funcional. Será necesario conjugar mediante la adecuada elección de la sección transversal de cada tramo, la necesaria continuidad de los itinerarios, funcionales y formales, con su ineludible adaptación al entorno concreto.
- c) Como factores a tener en cuenta en la elección de la sección transversal deberán considerarse al menos:

La clase de vía, el itinerario al que pertenece y su velocidad de referencia.

Las intensidades de tráfico rodado y peatonal previstas.

La configuración física, los usos del suelo y la edificación en su entorno.

El trazado de los servicios urbanos y las afecciones posibles.

La posible necesidad de ampliación o modificación en el futuro.

La sección de una vía urbana no deberá ser siempre simétrica. No sólo las solicitudes a cada lado pueden ser diferentes (presencia de edificación sólo en una, etc), sino que cuestiones de orientación y soleamiento pueden hacer más confortable un lado u otro para algunos usuarios o resultar más adecuados para distintos acondicionamientos.

#### 4. Las aceras.

- a) Las aceras son bandas longitudinales laterales reservadas para el tránsito de peatones. Su anchura, altura de bordillo y acondicionamiento determinan su capacidad y grado de adecuación a las necesidades del tránsito, estancia y relación social de los peatones. Deben diseñarse para cumplir algunas de las siguientes funciones:

Encauzar el movimiento y estancia de los peatones.

Servir de punto de acceso de los peatones a los diversos medios de transporte, tales como vehículos, taxis, autobuses, metro, estacionamientos subterráneos, etc.

Servir de soporte y cobertura a los elementos e instalaciones de los servicios urbanos e infraestructuras.

Albergar actividades comerciales, como quioscos, veladores, terrazas, venta ambulante, etc.

Alojar la jardinería urbana, árboles y arbustos, que humanizan y cualifican la ciudad.

5. Aparcamientos en la red viaria.

a) Son bandas en los laterales de la calzada, que se reservan y acondicionan para el estacionamiento de vehículos. De acuerdo con la disposición de los vehículos en relación al bordillo, se distinguen dos tipos de bandas de estacionamiento:

En línea, cuando los vehículos se disponen paralelamente al bordillo.

En batería, aparcamientos dispuestos perpendicularmente a la línea de bordillo. No serán admisibles en las bandas laterales de las calzadas principales.

b) De acuerdo al vehículo tipo para el que se diseñan, puede hablarse de estacionamientos para vehículos pesados y para vehículos ligeros. Los primeros irán asociados al diseño de áreas industriales, mientras que las áreas residenciales y urbanas en general se diseñaran para vehículos ligeros.

c) Los aparcamientos para vehículos ligeros que se vayan a diseñar se basarán en la plaza tipo necesaria para un turismo medio, correspondiente a un rectángulo con unas dimensiones del orden de:

Aparcamientos en Línea: 2,00 x 5,00 m.

Aparcamientos en Batería: 2,50 x 5,00 m.

d) Con objeto de evitar perturbaciones en la circulación, se establecen las siguientes limitaciones a la disposición de estacionamientos:

- Todas las bandas de estacionamiento en la vía pública deberán estar rematadas, antes de llegar a la intersección o esquina mediante adelantamiento de la acera («oreja de burro»), manteniendo una distancia libre entre 3 y 5 m a continuación del tramo curvo.

- En la disposición de plazas de estacionamiento en vías públicas, el Proyecto de Urbanización señalará espacios reservados para carga y descarga.

6. Las rotondas.

a) Se entiende por rotonda o glorieta a toda intersección basada en la circulación de vehículos por una calzada anular, en la que confluyen las diferentes vías y que funciona con prioridad a los vehículos que circulan en su interior. Las glorietas con la pérdida de prioridad que imponen a la confluencia de las vías, son adecuadas para marcar cambios en el régimen de circulación. Se recomienda su uso para la transición del régimen de circulación continuo de campo abierto al régimen urbano, para conformar el punto de entrada a un núcleo urbano o a un área, sea ésta residencial, industrial o comercial, y como reductores de velocidad, en general.

b) La reducción de la velocidad en las glorietas se produce, en gran medida, por la percepción que tienen los conductores de la existencia de un obstáculo en su camino que les obliga a frenar, para desviar su trayectoria y rodearlo. De ahí, la importancia que tiene mantener una buena visibilidad en sus accesos.

c) La anchura de los carriles de la glorieta deberá incorporar los sobrecanchos correspondientes a su radio de giro. A título indicativo pueden establecerse un mínimo de seis (6) metros de anchura para calzadas anulares de un solo carril y ocho (8) metros de calzada anular para calzadas de dos carriles.

d) La rasante en glorietas será en lo posible horizontal, recomendándose en la calzada anular peraltes hacia el exterior de hasta un 3% de pendiente, que permitan recoger las aguas de lluvia en el perímetro exterior y hagan más visible la glorieta.

e) A efectos de mejorar su percepción, se recomienda que todos los ejes de las vías confluentes en una glorieta pasen por el centro del islote central. La prolongación de los ejes de los carriles de entrada a una glorieta debe cortar a la circunferencia exterior del islote central, a efectos de que los conductores se vean obligados a cambiar la trayectoria de entrada, con la consiguiente reducción de velocidad.

f) Deben evitarse entradas tangenciales, que animan a mantener e incluso aumentar la velocidad. Se recomienda que los ejes de los carriles de entrada a la glorieta formen un ángulo entre 45° y 90° con la tangente al borde de la calzada circular en el punto en que la cruzan, para evitar velocidades excesivas de entrada o ángulos próximos al normal con los vehículos que circulan por el anillo.

g) Para el cálculo de la capacidad de cada entrada, el Proyecto de Urbanización podrá utilizar cualquiera de los procedimientos contrastados disponibles, teniendo en cuenta la capacidad de las glorietas depende tanto de su geometría como de la proporción de tráfico en cada entrada.

7. Los pasos de peatones.

a) La anchura mínima de los pasos de peatones, tanto cebra como semaforizados, es 3 m.

b) Salvo en viales estructurantes rodados, los pasos de peatones se situarán a nivel con las calzadas cuando ambas no estén dispuestos en plataforma única.

c) La señalización de los pasos cebra incluirá bandas blancas paralelas al eje del vial, de anchura y separación de 50 cm, y señal previa P-20, «Peligro, paso para peatones», tanto en áreas rurales y suburbanas, o en puntos de mala visibilidad.

d) Se distinguen los siguientes tipos:

- Cebra, que conceden prioridad permanente a los peatones que lo utilizan.
- Semaforizados.
- A distinto nivel, que realizan a desnivel, deprimido o elevado, el cruce de la calzada.

e) El Proyecto de Urbanización deberán estudiar la conveniencia de formalizar pasos de peatones, al menos, en los siguientes puntos:

1. En los puntos en que una calzada interrumpe la continuidad lineal de los recorridos peatonales o itinerarios peatonales.
2. En las proximidades de edificios generadores de tráfico peatonal intenso, tales como equipamientos públicos, parques y zonas verdes, usos comerciales, centros de trabajo, etc.
3. Junto a intercambiadores de transporte y paradas de transporte colectivo.

8. Vados peatonales y accesos a garajes.

a) Los vados en la vía pública se diseñan para la disposición de los pasos de peatones y accesos a garajes, mediante planos inclinados a nivel enrasados con el pavimento. Los vados han de estar claramente diferenciados del acerado por el color y por la textura del pavimento.

b) Los criterios y condiciones mínimas que tienen que cumplir los vados peatonales son:

- Estarán realizados con pavimentos antideslizantes con textura que contraste con el asfalto de la calzada y con el pavimento de la franja de paso de la acera.
- Las pendientes longitudinal máxima será como máximo del 6%, salvo en tramos inferiores a 3 metros para vados de entrada de vehículos a garajes, donde la pendiente puede llegar al 10%.
- Deberán enrasarse siempre con el nivel de la rasante de calzada.
- El ancho mínimo del paso libre de vado será de 2,50 metros.

c) En el caso de vados individualizados para entradas rodadas a viviendas unifamiliares, se prohíben los badenes en el acerado debiendo disponerse para el acceso un bordillo rebajado o pieza especial de bordillo inclinado que no afecte a la banda de 1,90 m mínimo de tránsito peatonal.

d) Cuando exista un vado de acceso a garaje, y se pida la baja en la placa de vado, esta petición conllevará la obligatoriedad por parte del solicitante de eliminar el vado y reponer la horizontalidad del acerado, para mejorar así la banda de tránsito peatonal.

Artículo 3.2. Las vías y espacios urbanos peatonales.

1. Itinerarios Peatonales en viales no peatonales.

a) En el diseño de los viales se priorizará minimizar la reserva de espacio a los vehículos motorizados, en favor de la disposición de máximo de espacio disponible a los usos peatonales de estancia y de tránsito.

b) Los viales residenciales no estructurales, se diseñarán, preferentemente, con plataforma única, diferenciando las zonas reservadas a peatones mediante cambios en el pavimento, el mobiliario urbano y el arbolado.

c) Los Itinerarios peatonales tienen como objetivo conformar una red de espacios de tránsito y uso peatonal que faciliten y estructuren los desplazamientos a pie en el conjunto urbano, comunicando los diferentes barrios y distritos entre sí.

d) El Proyecto de Urbanización, definirán los itinerarios principales de su ámbito de ordenación, para asegurar la conexión a pie con las áreas urbanas próximas, y en su interior, articular el conjunto con los puntos de gran afluencia peatonal, tales como equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores de transporte, centros de empleo, zonas verdes, etc, conectando el mayor número posible de vías.

e) Los itinerarios peatonales deberán integrar en su diseño todos los elementos físicos del territorio en el ámbito, así como los hitos del paisaje urbano que proporcionen vistas panorámicas y otros elementos significativos del medio natural que contribuyan a potenciar las características del mismo.

2. Calles peatonales.

a) Son calles destinadas preferentemente a la actividad y tránsito peatonal. En ellas sólo se permite el acceso de vehículos de emergencia y, en horarios especiales, a los vehículos de servicio y mantenimiento.

b) Las calles peatonales se diseñarán de forma unitaria, prestándose especial atención a la pavimentación, el alumbrado y la jardinería. La iluminación se diseñará para escala humana, con postes de baja altura que creen ambientes agradables. El mobiliario deberá estar concentrado en determinadas zonas, de forma que se deje libre para circulación la mayor anchura posible de la calle.

Artículo 3.3. Las Infraestructuras.

1. La Red de Abastecimiento.

a) Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto de Urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres

y elementos accesorios ellos supongan. Las conexiones a la red existente, pruebas de la red instalada, limpieza de la misma así como cualesquiera otras inspecciones que la empresa suministradora considere necesarias antes de la recepción de la obra deberán ser costeadas por el Promotor.

- b) Dentro de la Red de Abastecimiento se dispondrán hidrantes contra incendios, distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor que 200 m, o a la distancia que la normativa vigente señale.
- c) Las acometidas se ejecutarán a costa de los particulares interesados, previa licencia y condiciones de la entidad suministradora.
- d) Se calculará la demanda de agua potable de la actuación a razón de 160 litros/ hab. y día.

#### 2. La Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

- a) En lo referente a las condiciones particulares sobre saneamiento de aguas residuales y pluviales, depuración y vertido, se estará a lo dispuesto en las Normas Técnicas que la Entidad Suministradora. En el ámbito de esta Modificación se prevé una red unificada de pluviales y fecales.
- b) Las redes de saneamiento deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas.
- c) El sistema de la Red de Saneamiento de la ciudad será conforme a las exigencias de la Entidad Concesionaria del Servicio. El diámetro mínimo de las canalizaciones y acometidas será el exigido por las Normas Básicas que aplique la empresa gestora del servicio público, atendiendo a las necesidades a satisfacer.
- d) Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.
- e) Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano.
- f) Las redes de saneamiento asegurarán la evacuación suficiente de las aguas pluviales, evitando inundaciones. A tal efecto se deberá evaluar no sólo la suficiencia de la red propia del sector o unidad de ejecución, sino los efectos de la misma en la red a la que se conecte.
- g) Las acometidas serán por cuenta del particular interesado previa solicitud.

#### 3. La Red de Alumbrado Público.

- a) El Proyecto de Urbanización incluirán las obras para instalaciones de nuevo alumbrado Público para todos los viales, espacios públicos y zonas verdes. Las obras a proyectar deberán incluir las afecciones al alumbrado público existente, y la legalización y contratación de las nuevas instalaciones.
- b) Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso. Con carácter preferente se emplearán lámparas que propicien el ahorro energético.
- c) Se prohíbe disponer luminarias que proyecten la luz hacia el cielo, por su escaso rendimiento lumínico y contribución a la contaminación luminosa de los cielos.
- d) Todos los espacios públicos, parques y zonas verdes contarán con iluminación artificial específica en función de los usos e intensidades previstas por los proyectos de urbanización.
- e) Todos los elementos visibles del alumbrado público armonizarán con las características urbanas de la zona.
- f) Las redes de distribución serán subterráneas.
- g) En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos y Códigos Técnicos vigentes, así como aquellas que en su caso elabore el Ayuntamiento.

#### 4. La Red de Gas Natural.

- a) El Proyecto de Urbanización incluirán las canalizaciones de gas natural para suministro a los diferentes usos del planeamiento que desarrollen, siempre que la empresa suministradora manifieste su voluntad de prestar ese servicio, no considerándose este servicio de los obligatorios conforme a la legislación vigente, y por tanto no constituyendo su instalación una obligación del urbanizador. Previamente, la Compañía gestora del servicio de Gas Natural emitirá informe sobre la capacidad de prestación del servicio en el sector de ordenación correspondiente.
- b) La ejecución de la obra civil de las redes de Gas se realizará de forma simultánea al resto de las obras contenidas en el proyecto de urbanización correspondientes a cada uno de los nuevos sectores urbanos, estableciéndose la necesaria coordinación entre los proyectos en función de la evolución de la gestión del planeamiento de cada uno de ellos.

#### 5. Los Contenedores de Residuos.

- a) El proyecto de urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, en la proporción que resulte en función de la población servida y con las características técnicas que establezca el Código Técnico de la Edificación y, en su caso, el Ayuntamiento en la Ordenanza Municipal sobre Residuos Sólidos.

#### 6. Las Infraestructuras Eléctricas.

- a) El proyecto de urbanización resolverá completamente las dotaciones de infraestructura energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización de acuerdo con las previsiones de la vigente legislación del Sector Eléctrico.
- b) Se preverá una dotación de potencia específica para cada una de las parcelas resultantes, incluidas las de espacios libres y equipamiento, que será conforme con los reglamentos vigentes, y las directrices de la Administración Competente en materia de Industria. Esta dotación se incluirá en el Proyecto de Urbanización. Esta demanda de potencia eléctrica se calculará a razón de 5,75 KW/viv. y 100 w/m<sup>2</sup> terciario-comercial, aplicando los coeficientes de simultaneidad en tipologías plurifamiliares y los coeficientes de paso aplicables al cálculo de demanda en baja y media tensión.
- c) El suministro deberá asegurarse en baja tensión a todas las parcelas, en las condiciones que fija el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus Instrucciones de la Consejería competente en esta materia. A tal efecto, cuando la potencia asignada a una parcela supere los 100 KW se considerará está suficientemente dotada si se le dedica una línea de baja tensión hasta esa potencia, y existe en su frente una línea de media tensión con capacidad para la potencia total prevista. En la zona residencial de vivienda colectiva se preverá el suministro íntegro en baja tensión siempre que para su distribución se cuente con ocupar la vía pública.
- d) El Proyecto de Urbanización contemplará las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano que fueran necesarias y/o se vieran afectas por las obras. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.
- e) El Proyecto de Urbanización deberá prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo, así como el soterramiento de las líneas aéreas existentes. En las obras de reurbanización, salvo que se justifique cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones nuevas o que se modifiquen de abastecimiento de energía serán subterráneas. La obligación de modificar a subterráneas las líneas se hará incluso aunque obligue a actuar fuera del ámbito de la Unidad de Ejecución.
- f) Será obligatorio que los Proyectos de Urbanización de los sectores incluyan las obras para la modificación a subterráneo para todas las líneas aéreas existentes de Media y Baja Tensión dentro del ámbito de los suelos a urbanizar.
- g) El Proyecto de Urbanización, deberá efectuar una previsión exhaustiva por parcela o manzana a adjudicar en el correspondiente proyecto de reparcelación de potencia eléctrica a consumir, de forma que cualquier falta de potencia respecto a la prevista a la hora de ejecutar la edificación deberá ser sufragada por la Junta de Compensación o, en su defecto, por los propietarios.

#### 7. Las Infraestructuras de Telecomunicación.

- a) La Regulación y Gestión de las nuevas Infraestructuras de Telefonía móvil se realizará sobre la base de la legislación vigente en materia de Telecomunicaciones, y la Ordenanza Municipal. Establecerá las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medioambiente de la ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y sobre la salubridad pública.
- b) Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación.

#### Artículo 3.4. La Urbanización de los Espacios Libres y Zonas Verdes.

1. La urbanización de los espacios libres se adaptará en lo posible a la configuración natural del terreno. En particular, aquellas que se localicen en terrenos de pendientes acusada deberán ordenarse mediante bancales y rebajes que permitan su uso como áreas de estancia y paseo, integrados mediante itinerarios peatonales, escaleras y similares.

2. En los proyectos de obras de urbanización se deberá definir y prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, aún cuando su implantación no esté prevista a corto plazo.

3. Los árboles se plantarán conservando la guía principal, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. La observancia sobre protección del arbolado existente, será rigurosa tanto en el proyecto de urbanización, como a la hora de redactar el planeamiento de desarrollo, evitando al máximo cualquier afección al arbolado existente.

4. Las especies vegetales a implantar deberán ser de mantenimiento fácil y económico. Se elegirán preferiblemente las autóctonas de la zona y aquellas que resulten compatibles con ellas, considerando además de las características naturales, su incidencia en la forma e imagen del espacio. Deberán contar con un perímetro mínimo que asegure su pervivencia.

5. El proyecto de urbanización llevará incluido la Red de Riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en los Acerados.

6. La fuente de los Suministros de Riego deberá ser de agua no potable cuando la actuación global sea superior a 1 Ha. De superficie regada o en actuaciones parciales de superficie regada superior a 0,5 Ha.

7. En los jardines podrán disponerse elementos de mobiliario, áreas de arena, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el ajardinamiento y plantaciones, así como con las zonas de reposo y paseo.

8. Los espacios de plaza tendrán un carácter más urbano predominando los pavimentos duros. Contarán con arbolado y jardinería ornamental.

9. La distancia entre plantaciones dependerá de su especie, no debiendo superar los 12 metros. Los troncos se guiarán y protegerán durante los primeros años de la plantación.

10. Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra, como mínimo cada 12 metros en cada acera, a razón de dos en fondo en las calles principales y de uno en las secundarias. Donde haya aparcamientos en línea o batería los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento y no sólo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos para proteger los vehículos.

11. En los nuevos alcorques se establecen unas dimensiones mínimas interiores de 0,90 x 0,90 m para árboles de gran porte, se elevarán a 1,5 x 1,5 m. En el caso de utilizar alcorques circulares, su diámetro mínimo será de 1,2 metros. Se recomienda que el tronco se distancie del borde de la calzada un mínimo de 80 cm y de la fachada un mínimo de 2 metros.

12. Deberá preverse la suficiente dotación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, papeleras, fuentes y similares. Deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno y con diseño y materiales que lo hagan duraderos y de fácil mantenimiento. Se dispondrán de forma que no supongan un obstáculo en el tránsito y circulación normal. En el diseño de las zonas verdes y espacios libres y sus elementos constitutivos se tendrá en cuenta lo dispuesto sobre esta materia en la Ordenanza Municipal correspondiente, si la hubiera.

13. Sin detrimento de estas normas, se aplicarán escrupulosamente las normas y códigos vigentes en materia de Seguridad y Accesibilidad aplicables a los espacios libres.

#### CAPÍTULO IV

##### Ordenación pormenorizada potestativa. Normas de edificación

###### Artículo 4.1. Residencial Manzana Plurifamiliar (Rmp).

1. Residencial Manzana Plurifamiliar es el tipo de edificación más característico de las áreas urbanas de nueva formación de la ciudad. Se trata de una construcción plurifamiliar que se dispone alineada a fachada, adosada o no a otras colindantes y cerrando manzanas. La edificación se ordena con distintas tipologías plurifamiliares, en torno a uno o más patios de manzana, entendidos estos como patios centrales principales que constituyen espacios libres privados de uso colectivo.

2. Sobre las parcelas calificadas como Residencial Manzana Plurifamiliar (Rmp) se empleará, las tipologías plurifamiliares, siendo el número máximo de viviendas el establecido en lo ficha urbanística del Sector.

3. Parcela Mínima:

- Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima: 20 m.
- Fondo mínimo: 15 m.

4. La edificabilidad máxima, será la establecida en la Ficha Urbanística del Sector, donde se establece una edificabilidad máxima de 13.269 m<sup>2</sup>, a razón de 1,887 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

5. La altura máxima de plantas será de cuatro (baja+tres), siendo la cuarta planta sobre rasante a modo de ático retranqueado del plano de fachada un mínimo de 3 metros, y sólo será posible en las zonas de las parcelas residenciales en las que la cota de referencia sea inferior a +219 m y la de coronación del último forjado no supere la cota +235 m.

6. Ocupación de Parcela.

La ocupación máxima sobre rasante para cada planta, sin detrimento del cumplimiento de las condiciones de salubridad exigibles, serán:

Ocupación	Sup. ≥ 500 m <sup>2</sup>
Planta 1 (baja	70 %
Planta 2 y 3	70 %
Planta 4	50%

Excepcionalmente, cuando la planta 1 (planta baja) se dedique en su totalidad a usos no residenciales compatibles, sin detrimento de las condiciones de salubridad exigibles a cada uso, podrán admitirse ocupaciones superiores al 70%, siempre que las funciones de uso colectivo y las condiciones de diseño exigibles al patio de manzana sean elevadas al nivel de la planta 2 sin detrimento de su calidad.

La ocupación en planta 4, se producirá siempre a modo de ático retranqueado del plano de fachada un mínimo de 3 metros, y sólo será posible en las zonas de las parcelas residenciales en las que la cota de coronación del último forjado no supere la cota +235 m.

7. Por encima de estas alturas máximas edificadas son admisibles los castilletes de cajas de escaleras y ascensores, pretilos de cubierta plana, faldones de teja con pendientes inferiores al 45%, lucernarios, antenas, chimeneas, placas solares o equipos de instalación de climatización, sin que ninguno de estos elementos pueda superar la altura de 200 cm. sobre la altura máxima del edificio, salvo los pretilos de fachada cuya altura máxima será de 120 cm.

Los cuerpos de ascensores y cajas de escaleras autorizables sobres la altura máxima del edificio cumplirán las siguientes condiciones:

- a) El acceso a la azotea y cuerpo de ascensor, constituirán un sólo núcleo de comunicaciones para el conjunto del edificio, independientemente del número núcleos verticales del edificio.
- b) La superficie máxima de cada núcleo de comunicación vertical será de 20 m<sup>2</sup>. Esta superficie computará para el cálculo de la edificabilidad total del edificio.
- c) Este núcleo, en ningún caso se podrá localizar en la crujía de fachada, sino en posición retranqueada de esta, al menos una crujía y como mínimo de 3 metros. Igualmente, siempre que sea posible, se procurará su retranqueo de las medianeras y de los patios principales, como mínimo otros 3 metros.
- d) La altura máxima de este cuerpo de comunicaciones será de 3 metros, medidos desde la cota superior del forjado general de la cubierta hasta la cota superior del forjado que lo cubre (azotea plana) o del alero de su cubierta de teja.
- e) Por encima de su cubierta no será posible instalar ninguna otra instalación o elemento construido, salvo el cuerpo de ascensor en la altura mínima que técnicamente sea posible.
- f) El proyecto técnico que se presente para la obtención de la licencia urbanística debe prever y justificar estas instalaciones y además, valorar el impacto visual que van tener en el entorno urbano, así como las medidas correctoras que, en su caso, sean precisas. El Ayuntamiento a la vista de los factores anteriormente descritos, podrá proponer la reubicación de algunos de estos elementos e incluso impedir su instalación por encima de la altura máxima de edificación, en aquellos casos en que se aprecie un impacto ambiental negativo, tanto en la fase de licencia como una vez ejecutados, si estos se ejecutaran sin cumplir las condiciones de licencia o en ausencia de esta.

8. Alineaciones. En el conjunto de la manzana, sus edificaciones se alinearán a fachada, disponiendo aperturas parciales, cubiertas o descubiertas, que hagan permeable y visible el interior de manzana desde el espacio público exterior. Estas aperturas de manzana deberán ser cerradas mediante vallas, vidrios u otros cerramientos ligeros, permeables visualmente y alineados a fachada.

9. Condiciones de diseño de los patios de manzana.

- a) Dispondrán de acceso directo desde el espacio público exterior, bien directamente o a través de los portales de los bloques dispuestos en torno a él.
- b) Los patios de manzanas deberán ajardinarse y arbolarse, al menos, en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie y urbanizarse íntegramente con carácter de espacio libre de uso colectivo para sus vecinos.
- c) No se permite el estacionamiento de vehículos en estos patios de manzana, aunque es admisible la circulación de vehículos por ellos para acceder al aparcamiento subterráneo o de planta baja, así como la disposición de la rampa de acceso al sótano, en las siguientes condiciones:
  1. El espacio reservado a la circulación de vehículo debe ser el menor posible y nunca más de un veinticinco por ciento (25%) del patio de manzana.
  2. El espacio de circulación a nivel patio o la rampa de sótano deben quedar integrados en el diseño del espacio libre de modo que no supongan una merma de su funcionalidad y calidad espacial.
  3. La circulación debe hacerse sin detrimento de la seguridad de sus usuarios, limitando con señalizando la velocidad de los vehículos a la velocidad de circulación normal de los peatones.

10. El resto de parámetros urbanísticos y condiciones de edificación serán las condiciones generales contenidas en las NN.SS.

Artículo 4.2. Terciario Comercial (Tco).

1. Las condiciones de edificabilidad serán las establecidas en la Ficha Urbanística, donde se establece una edificabilidad máxima de 2.500 m<sup>2</sup>, a razón de 0,426 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

2. Sobre la parcela podrán establecerse uno o varios establecimientos comerciales, con carácter individual o colectivo, pero en todo caso la superficie de exposición y venta de cualquiera de estos establecimientos habrá de ser inferior a 2.500 m<sup>2</sup>, de modo que no tendrán la consideración de gran superficie minorista.

3. Las condiciones de parcelas mínimas, serán las mismas que las establecidas para el uso residencial manzana plurifamiliar, regulada en el artículo 4.1.3 de estas Normas.

4. La altura máxima será de 2 plantas con un máximo de 10 metros. Por encima de esta altura no se admiten castilletes, pero si son admisibles los elementos auxiliares con una altura máxima adicional de 2 m.

5. La parcela terciaria comercial deberá resolver sus accesos desde la vía de servicio de la Travesía de la Carretera o directamente desde la rotonda que da entrada a la Circunvalación del Real. En todo caso el diseño de estos accesos será incorporado al Proyecto de Urbanización y se fundamentará en un estudio del tráfico que justifique su correcto funcionamiento en horas punta.

6. Condiciones de las fachadas.

a) Las fachadas de las edificaciones terciarias emplearán un lenguaje moderno, no admitiéndose elementos eclécticos o historicistas, incoherentes con sus sistemas constructivos.

Las fachadas delanteras, laterales y traseras habrán de ser definidas por el Proyecto de Edificación en cuanto a sus materiales, colores y texturas. Emplearán colores neutros, entre el blanco y distintos tonos de gris. Sólo se admitirán otros colores que respondan a las imágenes corporativas de los distintos establecimientos, en proporción minoritaria y asociada a los rótulos e hitos anunciadores.

b) Serán admisibles un sólo hito vertical anunciador del conjunto terciario. Este hito, exento o integrados en el edificio, tendrán una altura máxima de 10 m.

Estos hitos deben ser definidos detalladamente por el propio proyecto de edificación, con especificación de materiales, colores e iluminación. Igualmente, este proyecto definirá detalladamente los rótulos del establecimiento que deben aparecer en fachada.

c) Es necesario que los distintos establecimientos integrados en el conjunto terciario concierten un modelo común para sus rótulos.

d) Los servicios técnicos municipales valorarán si las fachadas y los elementos anunciadores (señalizador vertical y rótulos) quedan integrados adecuadamente en el establecimiento comercial y, en su caso, solicitarán cambios en el proyecto para su integración.

7. Reserva de plazas de aparcamiento.

Se deberá de garantizar 0,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>t.

8. El resto de parámetros urbanísticos y condiciones de edificación serán las condiciones generales contenidas en las NN.SS.

9. La edificación de establecimientos comerciales y sus aparcamientos, conforme al Anexo I de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, requerirá, previamente a la obtención de Licencia, tramitar su Autorización Ambiental Unificada.

#### Artículo 4.3. Equipamiento Social y Cultural (Esc).

1. Serán de aplicación las normativas sectoriales específicas propias del equipamiento a implantar, respetando la edificabilidad y demás condiciones de edificación aplicable al uso de residencial manzana plurifamiliar. No obstante lo anterior, cuando los requisitos funcionales y formales de la intervención lo requieran y su adecuación al entorno no lo impida, se podrá ampliar la edificabilidad, ocupación y altura general hasta un máximo del 50% de los valores generales que le serían de aplicación.

#### Artículo 4.4. Otras condiciones generales de edificación

1. Para el resto de parámetros urbanísticos no incluidas en estas Normas de Edificación Particulares serán de aplicación las Normas Generales contenidas en el Planeamiento General Vigente.

#### Disposición Adicional Única. Procedimiento Ambiental en fase de Ejecución del Planeamiento

En cumplimiento de la legislación ambiental, el Proyecto de Urbanización, a los efectos de la tramitación de la Autorización Ambiental Unificada a la que está obligado, deberá contar con un Estudio de Impacto Ambiental que, entre otros contenidos, incluirá el estudio de las fuentes de emisión de ruidos y su medición, a efectos de su consideración y corrección en los respectivos proyectos de edificación.

#### Disposición Derogatoria Única.

Quedan derogados todos aquellos preceptos del sistema local de planeamiento urbanístico vigente que resulte contrario a las determinaciones urbanísticas contenidas en la presente Modificación de las Normas Subsidiarias.

Ficha urbanística modificación núm. 9 de las Normas Subsidiarias Municipales de Carmona.  
Sector de Renovación Urbana Puerto de Matahacas SUNC-nu-8.

**MODIFICACIÓN Nº 9 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES**

SUNC-NU-8 Puerto de Matahacas

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



Área de reparto	SUNC-UN-8	Clase de suelo:	S. Urbano No Consolidado
Superficie ámbito Sector (m2)	24.397	Edificabilidad global max.:	1 m2/m2s
		Densidad max. viv/ha. (1):	48
		Reserva 30% VP _ m2t :	3.981

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Aprovech. Objetivo UA	14.973
Aprovech. Subjetivo UA	13.476
Cesión UA 10%	1.497
Área Reparto coincidente con ámbito SUNC-UN-8	24.397
Superficie con derecho a aprovechamiento	21.418
Aprovechamiento Medio Área Reparto	0,69907554

Densidad máx. viv. (1) 48 viv./Ha

**Reservas dotaciones locales**

Espacios Libres	3.506 m2
Equipamiento Social-Cultural	2.472 m2
Viarío	5.526 m2
Aparcamiento público mínimo:	79 Plazas

**Objetivos de ordenación**

El Sector que ocupó el antiguo almacén de Los Villa es un Suelo Urbano No Consolidado cuya ordenación debe resolver la discontinuidad urbana existente entre las zonas de Feria y Salesianos. Su ordenación condicionada por su relación con dos viales importantes, la Ctra. del Viso y la Circunvalación del Real al Norte y por el futuro Parque del Puerto de Matahacas (SG-EL-02), debe de combinar usos residenciales en manzana plurifamiliar (Rmp), usos de terciario comercial (Tco) y disponer de un espacio libre de conexión entre el Paseo Cruz del Carmen con el futuro Parque del Puerto de Matahacas, así como de un equipamiento local en relación directa con dicho Parque. La Vía de Servicio de la Ctra. del Viso se prolonga y resuelve correctamente su incorporación a la Rotonda y su conexión con la calle de acceso a la zona de Salesianos.

**Programación y condiciones desarrollo**

Planeamiento necesario:	
Estudio de Detalle en parcela Comercial	
Sistema de Actuación:	Compensación
Programación:	
inicio 1 año	fin 4 años

**Condiciones de ordenación pormenorizada**

La tipología residencial es Manzana Plurifamiliar (Rmp), en tres plantas, y una cuarta planta retranqueada. Cuenta con un 30% de reserva para VP. La parcela terciaria comercial (Tco) Tiene una edificabilidad de 0'426 m2t/m2s, y una altura máxima de 10m. La implantación de esta edificabilidad comercial requerirá la redacción de un Estudio de Detalle, cuyo objeto es ordenarla de modo que se formalice una fachada hacia la Travesía, singularizada en la esquina de esta hacia la Rotonda, disponiendo accesos peatonales desde el espacios libres que circunda la parcela y disponiendo una masa arbolada en los aparcamientos de superficie que se dispongan. Además, debe resolver sus accesos rodados desde la vía de Servicio, o directamente desde la Rotonda que da entrada a Circunvalación del Real. El Proyecto de Urbanización desarrollará el esquema viario de los planos de ordenación de esta Modificación para la vía de servicio y el acceso a la parcela comercial, justificando su correcto funcionamiento en horas punta mediante el correspondiente estudio de tráfico y proyecto técnico de conexión viaria con la Travesía, todo ello con informe favorable de su Administración Titular. El Proyecto de Urbanización incluirá los refuerzos y conexiones externas requeridos por Endesa y Aguas del Huesna.

**Observaciones**

(1) En este Sector se ha aumentado la Densidad Global de 40 viv./ha. en un 20%, teniendo en cuenta que el aumento de esta densidad de viviendas hasta un veinte por ciento no conlleva la alteración de la ordenación estructural de conformidad con Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2012 de 30 de enero de modificación de la ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía

Condiciones de edificación. Usos lucrativos

ANEXO II y III

Sector de Renovación Urbana Puerto de Matahacas

SUNC-nu-8



Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

Sevilla, 22 de enero de 2015.- La Delegada, María Dolores Bravo García.