



Junta de Andalucía

Consejería de Fomento,
Articulación del Territorio y Vivienda
Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía

INFORME SOBRE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA Y OBRAS DE URBANIZACIÓN PENDIENTES EN LAS PARCELAS PI-A1 Y PI-A2, DEL PARQUE LOGÍSTICO DE CARMONA.

INDICE

1.- OBJETO DEL INFORME

2.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN PENDIENTES DE EJECUTAR.

4.- SUMINISTRO ELÉCTRICO DE LA ETAPA 2.

5.- ESTIMACIÓN DE PLAZOS DE LAS OBRAS PENDIENTES

6.- DOCUMENTOS ANEXOS

- ESQUEMA INSTALACION PREVISTA
- ANEXO POTENCIAS ELECTRICAS
- RESOLUCION D.T. ECONOMIA, HACIENDA, FONDOS EUROPEOS, INDUSTRIA, ENERGIA Y MINAS

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ANTONIO BERENGENA JURADO	12/05/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmTP3372X8QMDDPPX4GNEMYSS	PÁG. 1/8





1.- OBJETO DEL INFORME.

El objeto del presente es informar sobre la situación urbanística de las parcelas PI-A1 Y PI-A2 del Parque Logístico de Carmona, así como del estado de urbanización del sector y de las obras pendientes para alcanzar dichas parcelas la condición de solar.

2.- SITUACIÓN URBANÍSTICA.

El Plan Parcial que ordena pormenorizadamente los terrenos fue aprobado el 5 de diciembre de 2003. Dicho Plan ha sido objeto de las siguientes modificaciones:

- Modificación del Plan de Etapas del Plan Parcial, aprobada el 17 de septiembre de 2017. A resulta de ello quedan comprendidas en la “Etapa 1” las parcelas cuyas obras han sido recepcionadas por el Ayuntamiento y en la “Etapa 2” las que no lo están.
- Modificación aprobada el 16 de abril de 2019, instrumentada a través de una modificación, número 12, de las Normas Subsidiarias que contenía, así mismo, determinaciones potestativas de ordenación pormenorizada, entre otros extremos la adaptación de las infraestructuras de alta tensión a las demandas reales del Parque Logístico reduciendo los costes inicialmente previstos.
- Aprobada definitivamente una Modificación del Plan Parcial, con fecha 11 de abril de 2025, cuyo objeto es el cambio de uso de Terciario Logístico a Industrial Logístico en la Manzana L-A.

El uso mayoritario del Parque Logístico se dispone en la Modificación de las Normas Subsidiarias de 2003, siendo este el Terciario-Logístico, contando en la actualidad con 233.449 m² de suelo y una edificabilidad 168.119 m² de techo que supone el 56,48% del techo lucrativo del parque. Otros usos minoritarios son el Terciario-Genérico con 55.408 m² de suelo y una edificabilidad 44.326 m² de techo que supone el 14,89% del techo lucrativo del parque y el Dotacional Comercial con 6.262 m² de suelo y una edificabilidad 6.281 m² de techo que supone el 2,11% del techo lucrativo.

La Modificación número 12 del Plan General introdujo el uso pormenorizado Industrial-Logístico, que actualmente cuenta con 131.519 m² de suelo y una edificabilidad 78.911 m² que supone el 26,51% del techo lucrativo del parque.

La modificación aprobada el pasado 11 de abril de 2025 reduce el uso Terciario-Logístico quedando con 161.873 m² de suelo y una edificabilidad 116.549 m² que supone el 40,32% del techo lucrativo del parque, aumentando el uso pormenorizado Industrial-Logístico, que queda con 203.145 m² de suelo y una edificabilidad 121.887 m² de techo que supone el 42,17% del techo lucrativo del parque. La modificación propuesta sigue manteniendo el uso global terciario del parque con un 57,83% del techo

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO BERENGENA JURADO	12/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmTP3372X8QMDDPPXC4GNEMYSS	PÁG. 2/8	



lucrativo sobre el uso pormenorizado Industrial-Logístico que supone un 42,17% del techo lucrativo del parque.

Estado actual:

Usos pormenorizado	Manzana	Sup. Parcela (m ² s)	% Suelo lucrativo	Edificabilidad (m ² / m ² s)	Edificabilidad (m ²)	% Techo lucrativo	Coef. De uso	Aprovech. Lucrativo (UA)
Terciario-Logístico	Total:	233.499	54,72 %	0,72	168.119	56,48 %	1	168.119 UA
	Manzana L-A	92.497			66.598			66.598
	Manzana L-B	42.860			30.859			30.859
	Manzana L-C	98.142			70.662			70.662
Terciario Genérico	Total:	55.408	12,99 %	0,80	44.326	14,89 %	1,3	57.624 UA
	Manzana T-D	32.035			25.628			33.316
	Manzana T-E	23.373			18.698			24.308
Industrial-Logístico	Total:	131.519	30,82 %	0,60	78.911	26,51 %	1,2	94.694 UA
	Manzana I-A	40.497			24.298			29.158
	Manzana I-B	91.022			54.613			65.536
Comercial	Total:	6.262	1,47 %	0,73 1,50	6.281	2,11 %	1	6.281 UA
	Manzana C-1	4.042			2.951			2.951
	Manzana C-2	2.220			3.330			3.330
Total usos lucrativos		426.688			297.638	100,00 %		326.718 UA
Otros usos no lucrativos	Total:	21.198						
	Equ. Social	6.260						
	Equ. Deportivo	12.538						
	Infraestructuras	2.400						

Propuesta de Modificación:

Usos pormenorizado	Manzana	Sup. Parcela (m ² s)	% Suelo lucrativo	Edificabilidad (m ² / m ² s)	Edificabilidad (m ²)	% Techo lucrativo	Coef. De uso	Aprovech. Lucrativo (UA)
Terciario-Logístico	Total:	161.873	37,94 %	0,72	116.549	40,32 %	1	116.549 UA
	Manzana L-A	20.871			15.027			15.027 UA
	Manzana L-B	42.860			30.859			30.859 UA
	Manzana L-C	98.142			70.662			70.662 UA
Terciario Genérico	Total:	55.408	12,99 %	0,80	44.326	15,34 %	1,3	57.624 UA
	Manzana T-D	32.035			25.628			33.316
	Manzana T-E	23.373			18.698			24.308
Industrial-Logístico	Total:	203.145	47,61 %	0,60	121.887	42,17 %	1,2	146.264 UA
	Manzana I-A	112.123			67.274			80.729
	Manzana I-B	91.022			54.613			65.536
Comercial	Total:	6.262	1,47 %	0,73 1,50	6.281	2,17 %	1	6.281 UA
	Manzana C-1	4.042			2.951			2.951
	Manzana C-2	2.220			3.330			3.330
Total usos lucrativos		426.688			289.043	100,00 %		326.718 UA
Otros usos no lucrativos	Total:	21.198						
	Equ. Social	6.260						
	Equ. Deportivo	12.538						
	Infraestructuras	2.400						

3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN PENDIENTES DE EJECUTAR.

El sector Parque Logístico de Carmona promovido mediante convenio por AVRA y SODECAR, cuenta con un Proyecto de Urbanización, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Carmona el 11 de marzo de 2005.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ANTONIO BERENGENA JURADO	12/05/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmTP3372X8QMDDPPXC4GNEMYSS	PÁG. 3/8





Las obras pendientes de ejecutar para que las parcelas de la Etapa 2 del Parque alcancen la condición de solares edificables son:

- Modificación del nudo de la Autovía A-IV con la Carretera A-8025.
- Ejecución de una bolsa de aparcamientos en la parcela denominada P2.
- El suministro eléctrico.

En el apartado siguiente del presente informe se detallan las gestiones realizadas y pendientes para dotar de suministro eléctrico la Etapa 2 del Parque.

Con respecto a la modificación del nudo de la Autovía A-IV con la Carretera A-8025 se mantiene como base el proyecto redactado en el año 2005. Para la conexión con la autovía en el sentido Sevilla-Madrid se ejecutará la ampliación del ramal mientras que el sentido contrario será el Ministerio de Fomento el que asuma el diseño y construcción del nudo.

En cuanto a las obras necesarias para dotar al Parque con una bolsa para 100 aparcamientos en la parcela P2, las mismas están presupuestadas en 281.800 euros, IVA excluido, en concepto de proyectos, dirección y ejecución de obras y se programa su ejecución entre las anualidades 2025 y 2026.

4.- SUMINISTRO ELÉCTRICO DE LA ETAPA 2.

La potencia eléctrica necesaria para las parcelas de la Etapa 2 del Parque asciende a 18.094,59 KW. Desde hace varios años, AVRA Y SODECAR, junto con los promotores de un geriátrico cercano al Parque, están trabajando con la compañía distribuidora E-DISTRIBUCION REDES DIGITALES S.L.U. en el suministro de los 20.449,09 KW necesarios para ambas instalaciones.

A petición de los promotores la compañía distribuidora emitió, con fecha de 3 de junio de 2024, un documento de Condiciones Técnico Económicas, las cuales han sido subsanadas por tres fe de errores de fechas 28 de agosto, 9 de octubre y 26 de noviembre de 2024.

La solución técnica propuesta en las condiciones para el suministro de los 20.449,09 KW, diferencia entre instalaciones de extensión o de adecuación, en función a si deben ser ejecutadas por los promotores o por la compañía distribuidora. En síntesis:

Serán instalaciones de extensión, a ejecutar por los promotores:

- La construcción de una subestación con las siguientes características:
 - Tensión: 132kV/15kV.
 - Potencia: 25 MW.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO BERENGENA JURADO	12/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmTP3372X8QMDDPPX4GNEMYSS	PÁG. 4/8	



- Salida de 3 líneas de AT y 4 líneas de MT.
- La conexión de la nueva subestación con dos existentes, una perteneciente a una agrupación de 3 parques fotovoltaicos (subestación La Pastora) y otra perteneciente a E-DISTRIBUCION REDES DIGITALES S.L.U. (subestación Alcores).
- La conexión en Media Tensión entre la nueva subestación y el Parque.
- La cesión a la compañía distribuidora de la línea de Alta Tensión existente que una las subestación La Pastora con la subestación Alcores.

La ejecución de lo anterior supone garantiza el suministro de 7.354 KW, suficiente para dotar las parcelas PI-A1 Y PI-A2 del Parque Logístico, el geriátrico y algunas parcelas más del Parque. Para el suministro del resto de la potencia, la compañía exige una línea de Alta Tensión entre la nueva subestación del Parque Logístico y la subestación EADS_CASA (Aeropuerto) de forma que se genere una malla (cierre de anillo) en su infraestructura.


Se consideran instalaciones de adecuación y serán ejecutadas por la compañía distribuidora:

- Conexión de la nueva Línea de Alta Tensión EADS_CASA (Aeropuerto) con un tramo ya existente.
- Conexión de la nueva subestación Parque Logístico con Línea Existente Las Naranjillas.
- Adecuación de las subestaciones existentes EADS_CASA y ALCORES.
- Comunicaciones de la nueva subestación Parque Logístico.

Se adjunta anexo a este informe un plano-esquema de las obras necesarias.

Para la puesta en marcha de las diferentes obras necesarias, AVRA y SODECAR han redactado y acordado los siguientes convenios:

- Convenio entre AVRA, SODECAR y los promotores del geriátrico con la compañía E-DISTRIBUCION REDES DIGITALES S.L.U. para fijar las obligaciones de cada parte conforme al documento de Condiciones Técnico Económicas emitido por ésta.
- Convenio entre AVRA, SODECAR y los promotores del geriátrico para establecer las competencias de cada uno de ellos en desarrollo del convenio anterior.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO BERENGENA JURADO	12/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmTP3372X8QMDDPPX4GNEMYSS	PÁG. 5/8	




El convenio a suscribir con E-DISTRIBUCION REDES DIGITALES S.L.U. contendrá un anexo denominado “SUMINISTROS PROVISIONALES” en el cual se designan las parcelas que podrán garantizar el suministro con la puesta en marcha de la nueva subestación, y la conexión en Media Tensión de esta tanto al Parque Logístico como a la subestación perteneciente a una agrupación de 3 parques fotovoltaicos (subestación La Pastora).

Dentro de las instalaciones de extensión (obligaciones de los promotores) la compañía distribuidora enumera la cesión a la compañía distribuidora de la línea de Alta Tensión existente que una las subestación La Pastora con la subestación Alcores. Esta línea es de propiedad de la agrupación de 3 parques fotovoltaicos. Dicha cesión se materializará mediante un acuerdo que actualmente se encuentra pendiente de firma. En cumplimiento de la normativa de la compañía distribución, dicha línea deberá ser sometida a unas obras de adecuación consistentes básicamente en el recrecido de 7 apoyos y la sustitución de las cadenas de amarre por otras de otro tipo. Los promotores del Parque Logístico han acordado asumir los costes que conlleva esta adecuación de la línea para lo cual han redactado un borrador de convenio a suscribir con la agrupación de 3 parques fotovoltaicos. En dicho convenio se regulan tanto las obras de adecuación de la línea existente como la conexión de la nueva subestación a dicha línea. Esta cuestión es la que condiciona la firma del resto de convenios.

A pesar de no haber llegado a suscribir los convenios relacionados, se han avanzado las siguientes cuestiones:

- SODECAR ha adquirido una parcela de 19.401 m2 donde se ubicará la futura subestación, la cual cuenta con el visto bueno de la compañía distribuidora. Referencia catastral 41024A070000370000KZ.
- AVRA ha redactado, sobre la parcela anterior, un anteproyecto de subestación, conforme a las indicaciones técnicas de la compañía distribuidora y lo ha presentado en la Delegación Territorial de la Consejería de Industria, la cual, en fecha de 25/03/2025, ha emitido resolución de autorización administrativa previa. Se adjunta como anexo.
- SODECAR tiene redactado el proyecto de la línea de Media Tensión entre la subestación futura y el Parque Logístico.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO BERENGENA JURADO	12/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmTP3372X8QMDDPPXC4GNEMYSS	PÁG. 6/8	



5.- ESTIMACIÓN DE PLAZOS DE LAS OBRAS PENDIENTES.

Con respecto a las obras pendientes de ejecutar para que las parcelas de la Etapa 2 del Parque alcancen la condición de solares edificables descritas en el apartado 3 del presente informe, se detectan como críticas por razón de su plazo las del suministro eléctrico del sector. El suministro eléctrico de las parcelas PI-A1 Y PI-A2 se garantizará con la construcción de la nueva subestación, conexiones a subestaciones y conexión al Parque Logístico, no quedando condicionado a la conexión con la subestación EADS_CASA (Aeropuerto).

Por parte de AVRA, se ha redactado, sobre la parcela anterior, un anteproyecto de subestación, conforme a las indicaciones técnicas de la compañía distribuidora y lo ha presentado en la Delegación Territorial de la Consejería de Industria, la cual, en fecha de 25/03/2025, ha emitido resolución de autorización administrativa previa.

Por parte de SODECAR ya se dispone del proyecto de Media Tensión que une el Parque Logístico con la nueva subestación.

Las licitaciones anteriores no podrán llevarse a adjudicación en tanto no se suscriban los convenios antes referidos, si bien todo ello está supeditado al acuerdo de cesión de la línea propiedad de la agrupación de 3 parques fotovoltaicos a la compañía distribuidora.

Señaladas las obras necesarias para el suministro eléctrico como las más relevantes en la ejecución de las obras de urbanización pendientes, dentro de las mismas, es la construcción y puesta en marcha de la subestación el proceso de más plazo de duración.

Para la licitación del proyecto y obra de la subestación, se estiman los siguientes plazos parciales:

1.- Proceso de licitación del contrato de proyecto y obras.

Desde la publicación del expediente de licitación¹ hasta la adjudicación del contrato, se estima un **plazo de 5 meses.**

2.- Redacción y tramitación del proyecto en desarrollo del anteproyecto.

Hasta alcanzar el visto bueno de la compañía distribuidora y de la Consejería de Industria, se estima un plazo de 6 meses.

3.- Ejecución de las obras de construcción de la subestación.

Conforme al proyecto aprobado, se estima un plazo de 14 meses.

1 Una vez firmados los convenios

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO BERENGENA JURADO	12/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmTP3372X8QMDDPPXC4GNEMYSS	PÁG. 7/8	



4.- Recepción de la instalación por la compañía distribuidora y puesta en marcha.

Se estima un plazo de 2 meses.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ANTONIO BERENGENA JURADO	12/05/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jmTP3372X8QMDDPPXC4GNEMYSS	PÁG. 8/8

