30 años URBANISMO e88 ARQUITECTURA
Avenida Al-Nasir, 5. Primero B. 14006 Córdoba. Teléfono 957 767 628. estudio@e88.es. www.e88.es

E S T U D I O D E D E T A L L E

ARI1.UA-1 "EL GRAN PODER" DE LAS NN.SS. DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN (SEVILLA)

ÁMBITO:	ARI1.UA-1 "EL GRAN PODER". BOLLULLOS DE LA MITACIÓN (SEVILLA)
PROPIETARIO:	SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB)
PROMOTOR:	SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB)
ARQUITECTOS:	JOSÉ MARÍA BARROSO CAMPOS - ANTONIO GALISTEO ROSA
24/04/2018	UR17-003

ÍNDICE

I. ÍNDICE DE PLANOS

MI. MEMORIA INFORMATIVA

MI-1. OBJETO DEL DOCUMENTO
MI-2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA
MI-2.1. Planeamiento vigente
MI-2.2. Características naturales
MI-2.3. Usos y edificaciones existentes
MI-2.4. Red viaria e infraestructuras existentes
MI-2.5. Determinaciones del Planeamiento General
MI-2.6. Otras afecciones
MI-2.7. Estructura de la propiedad
MI-3. CONCLUSIONES

MD. MEMORIA DESCRIPTIVA

MD-1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN
MD-1.1. Objetivos y criterios en función del planeamiento general
MD-1.2. Objetivos y criterios en función de la información urbanística
MD-1.3. Objetivos y criterios generales
MD-2. DESCRIPCIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN
MD-2.1. Estructura urbanística y zonificación
MD-2.2. Reservas para dotaciones
MD-2.3. Red viaria
MD-3. ORDENACIÓN DESARROLLADA. SUPERFICIES
MD-3.1. Cuadro resumen de reserva de suelo para dotaciones

MJ. MEMORIA JUSTIFICATIVA

MJ-1. JUSTIFICACIÓN DE CONVENIENCIA DE ESTUDIO DE DETALLE
MJ-2. JUSTIFICACIÓN DE PROCEDENCIA DE SOLUCIONES ADOPTADAS

EF. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

EF-1. INTRODUCCIÓN
EF-2. OBJETO
EF-3. AGENTES INVERSORES
EF-4. COSTE DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN
EF-5. REPERCUSION DEL COSTE DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN
EF-6. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
EF-7. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS
EF-8. ANÁLISIS DE DESARROLLO E IMPLICACIONES DEL PLAN

SE. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

SE-1. INTRODUCCIÓN
SE-2. OBJETO
SE-3. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS
SE-4. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

A. ANEXOS

A-1. INFORME ÁREA DE GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL E HIDROLOGÍA DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR 17/07/2007

LOS ARQUITECTOS

El presente documento es copia de su original del que son autores los Arquitectos, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

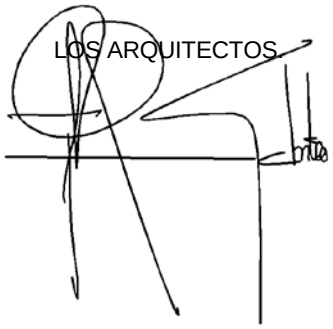
I. ÍNDICE DE PLANOS

INFORMACIÓN

PLANO	ESCALA	NÚMERO
SITUACIÓN	1:5.000	I.01
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS I	1:10.000	I.02
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS II	1:750	I.03
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS III	1:500	I.04
ESTADO ACTUAL: CATASTRAL	1:500	I.05

PROYECTO

PLANO	ESCALA	NÚMERO
DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	1:500	P.01
CALIFICACIÓN DEL SUELO	1:500	P.02
INTENSIDADES Y ORDENANZAS	1:500	P.03
RED VIARIA: ALINEACIONES Y COTAS	1:500	P.04



MI. MEMORIA INFORMATIVA

MI-1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de la ARI1.UA-1 "El Gran Poder" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Bollullos de la Mitación (Sevilla).

Ámbito: AR1.UA-1 "El Gran Poder".

Propietario: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB).

Promotor: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB).

Redactores: José María Barroso Campos. Arquitecto.
Antonio Galisteo Rosa. Arquitecto.

MI-2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

MI-2.1. Planeamiento vigente

Normas Subsidiarias de Planeamiento

Aprobación provisional:
Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión de 11/04/1992.

Aprobación definitiva:
Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión del 24/02/1993.
Publicado en BOP de 29/06/1993.

Modificación Parcial de los artículos 77, 78 y 79 de Normas Subsidiarias de Planeamiento

Aprobación provisional:
Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento del 21/03/2003.

Aprobación definitiva:
Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento del 07/07/2003.

Modificación de Normas Subsidiarias de Planeamiento

Aprobación inicial:
Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria del 05/10/2006.

Aprobación provisional I:
Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria del 20/07/2007.

Aprobación provisional II:
Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria del 31/07/2008.

Aprobación definitiva:
Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria del 22/12/2008.
Publicado en BOP de 30/05/2009.

Adaptación Parcial a la LOUA

Aprobación definitiva:
Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria del 14/10/2010.

Modificación Ordenanzas Reguladoras de Urbanización NN.SS. que afectan a UA R-1

Aprobación definitiva:
Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 14/02/2013.
Publicado en BOP de 09/05/2013.

MI-2.2. Características naturales

Delimitación y linderos

La ARI1.UA-1 "El Gran Poder" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Bollullos de la Mitación (Sevilla), conforme la delimitación recogida en las NNSS, posee una superficie de 9.651,00 m2 -según la Ficha de Planeamiento de las NNSS- y 9.469,00 m2 -según levantamiento topográfico del presente Estudio de Detalle- que ha sido georreferenciado y coordinado con Catastro conforme la Resolución conjunta de fecha 26/10/2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad (BOE 30/10/2015), engloba las fincas catastrales 41016A00500067 (parte), 4165503QB5346N, 4165504QB5346N y 4265903QB5346N y se divide en dos zonas:

- La Zona A, conformada por las fincas catastrales 41016A00500067 (parte), 4165503QB5346N y 4165504QB5346N, presenta los siguientes límites:

Al Norte: Finca catastral 41016A00500067 ubicada en Suelo No Urbanizable.

Al Oeste: De Norte a Sur, avenida de la Constitución (prolongación carretera A-474 Aznalcázar-Bormujos) y fincas catastrales 4165501QB5346N y 4165502QB5346N ubicadas en Suelo Urbano Consolidado.

Al Sur: De Oeste a Este, fincas catastrales 4165501QB5346N y 4165502QB5346N ubicadas en Suelo Urbano Consolidado, calle Picasso, calle Velázquez y fincas catastrales 4265306QB5346N y 4265303QB5346N ubicadas en Suelo Urbano Consolidado.

Al Este: Arroyo Majalberraque y calle Velázquez.

- La Zona B, conformada por la finca catastral 4265903QB5346N, presenta los siguientes límites:

Al Oeste: De Norte a Sur, fincas catastrales 4265901QB5346N y 4265902QB5346N ubicadas en Suelo Urbano Consolidado.

Al Sur: Calle Picasso y finca catastral 4265904QB5346S.

Al Este: Arroyo Majalberraque.

Características geológicas

A falta de ensayo geotécnico específico, puede estimarse que el municipio de Bollullos de la Mitación se encuentra situado en la zona central de la comarca del Aljarafe donde predominan los materiales terciarios de formación amarilla compuestos de arenas, limos arcillosos y areniscas fuertemente cementadas debido a los carbonatos.

Características topográficas

La Zona A, conformada por las fincas catastrales 41016A00500067 (parte), 4165503QB5346N y 4165504QB5346N, presenta una topografía sensiblemente horizontal, con una leve pendiente descendente hacia el arroyo Majalberraque, de cota máxima +130,10 m y cota mínima +128,76 m; resultando una diferencia máxima de cotas de 1,34 m. en una longitud de 81 m. lo que supone una pendiente de aproximadamente 1,65%.

La Zona B, conformada por las fincas catastrales 4265903QB5346N, presenta una topografía sensiblemente horizontal, con una leve pendiente descendiente hacia el arroyo de Majalberraque, de cota máxima +128,90 m y cota mínima +128,35 m; resultando una diferencia máxima de cotas de 0,55 m. en una longitud de 35 m. lo que supone una pendiente de aproximadamente 1,57%.

MI-2.3. Usos y edificaciones existentes

Usos existentes

En la Zona A, conformada por las fincas catastrales 41016A00500067 (parte), 4165503QB5346N y 4165504QB5346N, no existen usos.

En la Zona B, conformada por la finca catastral 4265903QB5346N, existe un huerto de naranjos.

Edificaciones existentes

En la Zona A, conformada por las fincas catastrales 4165503QB5346N y 4165504QB5346N, existe una edificación de almacenamiento en ruina -de 26 m2 construidos según Catastro- en la finca catastral 4165503QB5346N y edificaciones de almacenamiento -de 426 m2 construidos según Catastro- en la finca catastral 4165504QB5346N.

En la Zona B, conformada por la finca catastral 4265903QB5346N, existe una edificación de almacén –de 20 m2 construidos según Catastro- y una piscina –de 18 m2 construidos según Catastro-.

MI-2.4. Red viaria e infraestructuras existentes

Red viaria

1. Avenida de la Constitución (prolongación de la carretera A-474 Aznalcázar-Bormujos):
Discurre colindante al Oeste del ámbito.

2. Calle Picasso:
Discurre colindante al Sur del ámbito.

3. Calle Velázquez:
Discurre colindante al Este del ámbito.

Infraestructuras existentes

En el interior del ámbito, no existen infraestructuras.

En el exterior del ámbito, la red viaria colindante -avenida de la Constitución, calle Picasso y calle Velázquez- cuenta con pavimentación de calzada, encintado de acerados, abastecimiento y saneamiento de agua, energía eléctrica y alumbrado público.

MI-2.5. Determinaciones del Planeamiento General

Los documentos "II. Anexo de las Normas Urbanísticas" y "Anexo Complementario al Documento de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Bollullos de la Mitación en cumplimiento del acuerdo de 23 de Marzo de 2010 de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística" contienen las siguientes determinaciones:

"Artículo. 0.2.34. Ámbitos de ordenación detallada en suelo urbano no consolidado.
1. Los ámbitos con ordenación pormenorizada completa del suelo urbano no consolidado coinciden con las Áreas de Reforma Interior, que se enumeran a continuación, para los que el presente planeamiento general establece su ordenación pormenorizada completa, sin perjuicio de la formulación de Estudio de Detalle cuando fuera preciso.
2. Mediante Estudios de Detalle se podrán establecer, reajustar y adaptar las alineaciones definidas en el planeamiento vigente, siempre que no se reduzcan las superficies de cesión ni las secciones de los viarios. En el caso de que se respete la ordenación propuesta no será necesaria la redacción de Estudios de Detalle.
3. Las Áreas de Reforma Interior (ARI) con ordenación pormenorizada completa directamente establecida por las Normas Subsidiarias objeto de adaptación y de ejecución sistemática son:
…
b. Áreas de Reforma Interior con fines de compleción de los bordes urbanos:
UA-1. El Gran Poder.
…"

"Artículo 0.2.36. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbano No Consolidado.
1. En el Suelo Urbano No Consolidado se delimitan las siguientes Áreas de Reparto que a continuación se indican.
…
Áreas de Reforma Interior con fines de compleción de los bordes urbanos:

ÁREA DE REPARTO	ÁMBITO	A.M.
AR SUNC 1	UA-R1. El Gran Poder	0,768 UA/M2

…"
2. Los coeficientes de ponderación empleados para el cálculo del Aprovechamiento Medio son:
…
Áreas de Reforma Interior con fines de compleción de los bordes urbanos:

ÁREA DE REPARTO	ÁMBITO	Coef.
AR SUNC 1	UA-R1. El Gran Poder	1

…"

La "Modificación Parcial de los artículos 77, 78 y 79 de las Ordenanzas Reguladoras de la Urbanización de las Normas Subsidiarias de Bollullos de la Mitación (Sevilla)" establece una clasificación de los tipos de vías en principales y secundarios (artículo 77), las dimensiones de los viarios del municipio (artículo 78) y las dimensiones mínimas de acerado y calzada de los diferentes viales (artículo 79):

"***Artículo 77****. A efectos de previsiones y cálculos se establecen tres tipos de tráfico: pesado, medio y ligero; éstos a su vez pueden ser de intensidad mediana o alta. Los tipos de viales es la siguiente:*
Secundarios: Destinados a tráfico ligero de intensidad mediana.
…"

"***Artículo 78.*** *Las condiciones estructurales mínimas que habrá de reunir el tipo de firme serán:*
- Vías secundarias: (1,75 - 8,50 - 1,75) con aparcamiento en cordón.
…"

"***Artículo 79.*** *La sección de los viales secundarios tendrá un ancho mínimo de calzada de 8,50 m, incluyendo la zona de aparcamiento en cordón, con un acerado mínimo de 1,75 m y con un ancho mínimo de cada carril de 2,75 m. …*
Los aparcamientos de los viales tendrán un ancho mínimo de 2,25 m y un largo mínimo de 4,75 m.
…"

La ficha de planeamiento del ARI1.UA-1 "El Gran Poder" del "Anexo Complementario al Documento de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Bollullos de la Mitación en cumplimiento del acuerdo de 23 de Marzo de 2010 de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística" contiene las siguientes determinaciones:

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. Localización Núcleo de Población:	Núcleo Principal Casco Tradicional
2. Denominación:	ARI1.UA-1 "El Gran Poder"
3. Tipo de Reforma:	Compleción de Borde Urbano

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clase de Suelo:	Suelo Urbano
2. Categoría de Suelo:	No Consolidado
3. Determinaciones sobre VPO:	Superficie edificable destinada a VPO: - m2 Nº mínimo de viviendas protegidas: - viviendas

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. Determinaciones Urbanísticas Generales

1. Superficie de la A.R.I.:	9.651,00 m2
2. Uso Global:	Residencial
3. Edificabilidad:	0,60 m2/m2
4. Máxima Edificabilidad:	5.790,60 m2
5. Densidad:	50,77 viviendas/has
6. Nº máximo de viviendas:	49 viviendas

II. Suelo Dotacional Público

Cesiones según LOUA (artículo 17): entre 30 y 55 m2/100 m2 de vivienda	entre 1.737 y 3.185 m2

III. Determinaciones sobre Área de Reparto y Aprovechamiento

Área de Reparto	AR SUNC 1
Coeficientes de Ponderación. Uso y Tipología	
Residencial-Zona de Ordenanza Z0-Casco Tradicional	1,00
Residencial-Zona de Ordenanza Z0-Residencial Urbano	1,00
Industrial-Zona de Ordenanza Z0-Industrial	1,00
Vivienda Protegida	0,50
Aprovechamiento	
Aprovechamiento Medio:	0,60 ua/m2
Aprovechamiento Objetivo:	5.790,60 ua
Aprovechamiento Subjetivo:	5.211,54 ua
Cesión Aprovechamiento:	579,06 ua
Excesos Aprovechamiento:	0,00 ua

IV. Objetivos para la ordenación pormenorizada

Completar el borde urbano suroriental al arroyo del Majalberraque

V. Determinaciones vinculantes.

Se estará en cuanto a cesiones en lo dispuesto en el Artículo 17 de la LOUA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

II. Zona de ordenanza

Las condiciones particulares de aplicación en los suelos edificables resultantes de la ordenación pormenorizada serán las del Uso Residencial Urbano (ZO-3).

OTRAS DETERMINACIONES

I. Condiciones de desarrollo y gestión

1. Instrumento de Desarrollo:	Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización
2. Sistema de Actuación:	-
3. Plazos:	1º Bienio

MI-2.6. Otras afecciones

El ámbito de la ARI1.UA-1 "El Gran Poder" se encuentra afectado por la Zona de Policía del arroyo Majalberraque que colinda al Este de la Unidad de Ejecución.

Con objeto del desarrollo urbanístico de este ámbito, la empresa Ayesa realizó en abril de 2007 un estudio de inundabilidad del citado arroyo Majalberraque a su paso por Bollullos de la Mitación en el que se expone que el ámbito ARI.UA-1 "El Gran Poder" está afectado por la lámina de inundación de 500 años de período de retorno e indica las medidas correctivas a aplicar que incluyen el encauzamiento del arroyo.

Respecto al referido desarrollo urbanístico, el Área de Gestión Medioambiental e Hidrología de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir emitió en fecha 17/07/2007 informe favorable (se adjunta copia) a las actuaciones planificadas respecto la ARI1.UA-1 "El Gran Poder" con la condición indicada en el apartado relativo a la zona de policía:

"Dado que el encauzamiento propuesto en el estudio de inundabilidad presentado es correcto y es capaz para evacuar sin daños a terceros un caudal de avenida de 500 años de periodo de retorno, se exime de solicitar autorización previa para las actuaciones urbanísticas planeadas en la Modificación en el T.M. de Bollullos de la Mitación (Sevilla) en la zona de policía del arroyo Majalberraque, en virtud del art. 78.1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril). Sin embargo, no podrán realizarse las obras de urbanización ni edificar en la zona de policía en tanto no se hayan ejecutado las obras de encauzamiento propuestas, así como la adaptación de las obras de paso para un caudal de avenida de 500 años de período de retorno."

El artículo 78.1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril) recoge:

"1. Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto. En todos los casos, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis."

MI-2.7. Estructura de la propiedad

La fincas y superficies incluidas en la delimitación del ámbito ARI1.UA-1 "El Gran Poder" son las recogidas a continuación con carácter orientativo, pendiente de su concreción en el Proyecto de Reparcelación:

Finca	Referencia Catastral	Número Finca Registro de la Propiedad Nº6	Propietario	Superficie Registral (m2)	Superficie Catastral (m2)	Superficie Medición (m2)	Superficie Medición (%)
1	4265903QB5346N0001DO	4578	SAREB	1.518,00	1.565,00	1.518,00	16,031
2	4165504QB5346N0001FO	5532	SAREB	1.500,00	1.518,00	1.500,00	15,841
3	4165503QB5346N0001TO 41016A005000670000ZP	3033 (parte)	SAREB	6.451,00 4.007,00	6.290,00 3.977,00	6.451,00 -	68,128
TOTAL				13.476,00	13.350,00	9.469,00	100,000

MI-3. CONCLUSIONES

Como resultado de la información urbanística analizada se establecen las siguientes conclusiones:

Planeamiento vigente

El desarrollo urbanístico del ámbito ARI1.UA-1 "El Gran Poder" se debe a la medida adoptada por Normas Subsidiarias de Planeamiento de Bollullos de la Mitación (Sevilla) de generación y urbanización de un suelo edificable de uso residencial para completar el borde urbano suroriental al arroyo Majalberraque.

Características naturales

Para realizar la operación de compleción del borde urbano es preciso adecuar el diseño a las características naturales del ámbito en cuanto a su delimitación y linderos con las diferentes fincas colindantes, en especial con el arroyo Majalberraque, cuidando el trazado y definición de los nuevos viales y dotaciones.

Usos y edificaciones existentes

No existen usos o edificaciones en el interior del ámbito que condicionen el desarrollo de la actuación.

Red viaria e infraestructura existentes

No existen viarios o infraestructuras en el interior del ámbito que condicionen el desarrollo de la actuación.

El desarrollo debe apoyarse en los viales existentes colindantes con el ámbito (avenida de la Constitución, calle Picasso y calle Velázquez) que cuentan con pavimentación de calzada, encintado de acerados, abastecimiento y saneamiento de agua, energía eléctrica y alumbrado público.

Planeamiento general

El Estudio de Detalle debe reajustar las alineaciones definidas en el planeamiento vigente sin reducir las superficies de cesión ni las secciones de los viarios y cumplir las determinaciones de la ficha de planeamiento ARI1.UA-1 "El Gran Poder" (uso global residencial, edificabilidad 0,60 m2/m2, densidad 50,77 viviendas/has, etc.).

Otras afecciones

Las actuaciones urbanísticas planeadas en el ámbito ARI1.UA-1 "El Gran Poder" en la zona de policía del arroyo Majalberraque están eximidas de solicitar autorización previa, en virtud del artículo 78.1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril), al haber sido informadas previamente por el organismo de cuenca en fecha 17/07/2007 (se adjunta copia) y al haber recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto en el estudio de inundabilidad realizado por la empresa Ayesa en abril de 2007; en el que se expone que el ámbito está afectado por la lámina de inundación de 500 años de período de retorno e indica las medidas correctivas a aplicar que incluyen el encauzamiento del arroyo.

Las obras de urbanización y edificación en el ámbito ARI1.UA-1 "El Gran Poder" en la zona de policía del arroyo Majalberraque no podrán realizarse en tanto no se hayan ejecutado las obras de encauzamiento propuestas en el estudio de inundabilidad del arroyo Majalberraque a su paso por Bollullos de la Mitación, emitido por la empresa Ayesa en abril de 2007, incluyendo la adaptación de las obras de paso para un caudal de avenida de 500 años de período de retorno.

Estructura de la propiedad

La estructura de la propiedad no condiciona el desarrollo de la actuación.

MD. MEMORIA DESCRIPTIVA

MD-1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

MD-1.1. Objetivos y criterios en función del planeamiento general

Los objetivos y criterios de desarrollo del Estudio de Detalle en función del planeamiento general -recogidos en los documentos "II. Anexo de las Normas Urbanísticas" y "Anexo Complementario al Documento de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Bollullos de la Mitación en cumplimiento del acuerdo de 23 de Marzo de 2010 de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística" en los artículos 0.2.34, 0.2.36 y en la ficha de planeamiento para la ARI1.UA-1 "El Gran Poder"- son:

- Completar el borde urbano suroriental al arroyo del Majalberraque.

- Mediante Estudios de Detalle se podrán establecer, reajustar y adaptar las alineaciones definidas en el planeamiento vigente, siempre que no se reduzcan las superficies de cesión ni las secciones de los viarios.

MD-1.2. Objetivos y criterios en función de la información urbanística

Los objetivos y criterios de desarrollo del Estudio de Detalle en función de la información urbanística son:

- La integración de la ordenación con los viarios e infraestructuras perimetrales (avenida de la Constitución, calle Picasso, calle Velázquez y arroyo Majalberraque) como elementos que han de ser considerados en el diseño del Estudio de Detalle.

- El control de la zona de servidumbre y de policía del arroyo Majalberraque.

MD-1.3. Objetivos y criterios generales

Los objetivos y criterios de ordenación generales son básicamente los recogidos en los apartados anteriores:

- Completar el borde urbano suroriental entre la avenida de la Constitución y el arroyo del Majalberraque.

- Reajustar las alineaciones definidas en el planeamiento vigente, sin reducción de las superficies de cesión ni de las secciones de los viarios.

- Integrar la nueva ordenación con los viarios e infraestructuras perimetrales.

- Controlar las zonas de servidumbre y de policía del arroyo Majalberraque.

MD-2. DESCRIPCIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN

MD-2.1. Estructura urbanística y zonificación

Estructura urbanística

La ordenación diseñada en el presente documento materializa los objetivos y criterios antes descritos.

El Estudio de Detalle reajusta las alineaciones, respecto las definidas en la ficha de planeamiento, para ajustarlas al trazado recogido en los planos de ordenación de la Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS; sin reducción de las superficies de cesión ni de las secciones de los viarios.

La estructura urbanística se resuelve mediante un único vial que amplía y prolonga la calle Velázquez hasta su conexión con la avenida de la Constitución; conforme los planos de ordenación de la Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS.

Zonificación

La zonificación se resuelve mediante tres manzanas:

Manzana 1:
- Manzana de sellado de edificaciones en esquina entre Av Constitución y Cl Picasso.
- Destinada íntegramente a uso lucrativo (residencial).
- Desarrollo: La ordenación de volúmenes se podrá establecer mediante un Estudio de Detalle.
- Presenta los siguientes límites:
  - Al Norte: Nuevo vial prolongación de calle Velázquez.
  - Al Oeste: De Norte a Sur, avenida de la Constitución y fincas catastrales 4165501QB5346N y 4165502QB5346N.
  - Al Sur: De Oeste a Este, fincas catastrales 4165501QB5346N y 4165502QB5346N y calle Picasso.
  - Al Este: Nuevo vial prolongación de calle Velázquez.

Manzana 2:
- Manzana de sellado de edificaciones en Cl Picasso.
- Destinada, en parte, a uso lucrativo (residencial) y, en parte, a uso dotacional (áreas libres).
- Presenta los siguientes límites:
  - Al Norte: Finca catastral 41016A00500067.
  - Al Oeste: De Norte a Sur, avenida de la Constitución y nuevo vial prolongación de calle Velázquez.
  - Al Sur: De Oeste a Este, fincas catastrales 4265306QB5346N y 4265303QB5346N.
  - Al Este: Arroyo Majalberraque.

Manzana 3:
- Manzana de sellado de edificaciones en Cl Picasso.
- Destinada, en parte, a uso lucrativo (residencial) y, en parte, a uso dotacional (áreas libres).
- Presenta los siguientes límites:
  - Al Oeste: De Norte a Sur, fincas catastrales 4265901QB5346N y 4265902QB5346N.
  - Al Sur: Calle Picasso.
  - Al Este: Arroyo Majalberraque.

MD-2.2. Reservas para dotaciones

La reserva de suelo para dotaciones se ha llevado a cabo, conforme lo regulado en la ficha de planeamiento del ARI1.UA-1 "El Gran Poder", según las determinaciones del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; destinando entre 30 y 55 m2 de suelo por cada 100 m2 de techo edificable con uso residencial.

La materialización de esta reserva de suelo para dotaciones se ubica en una única zona destinada a áreas libres resuelta en paralelo al arroyo Majalberraque respetando una anchura de 15 m.

El área libre se ha previsto de manera que su diseño respete las prescripciones de la normativa en cuanto a eliminación de barreras arquitectónicas.

MD-2.3. Red viaria

El presente documento determina el trazado y características de la red de comunicaciones propias del ámbito y su conexión con el sistema de comunicaciones existente.

A tal efecto, se determinan las alineaciones de toda la red viaria, definiéndose geométricamente su trazado en planta.

La definición del trazado y características de las redes viaria y peatonal se realiza suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidas, de acuerdo a la normativa vigente.

El dimensionado del viario, acerado y calzada se realiza conforme a lo determinado en la "Modificación Parcial de los artículos 77, 78 y 79 de las Ordenanzas Reguladoras de la Urbanización de las Normas Subsidiarias de Bollullos de la Mitación (Sevilla)" para vías secundarias (1,75+8,50+1,75) con aparcamiento en cordón:

- Acerado: 1,75 m. mínimo.
- Calzada: 8,50 m. mínimo (incluyendo zona de aparcamiento en cordón).
- Carril: 2,75 m. mínimo.
- Aparcamiento: 2,25 m. mínimo de ancho y 4,75 m. mínimo de largo.

La reserva de aparcamientos para dotaciones se ha llevado a cabo, conforme lo regulado en la ficha de planeamiento del ARI1.UA-1 "El Gran Poder", según las determinaciones del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; destinando entre 0,50 a 1,00 plazas de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial.

El diseño definitivo del vial de nueva creación se concretará en el Proyecto de Urbanización.

MD-3. ORDENACIÓN DESARROLLADA. SUPERFICIES

El presente documento Estudio de Detalle del ARI1.UA-1 "El Gran Poder" se desarrolla conforme los siguientes datos:

ÁREA DE REFORMA INTERIOR	
Denominación:	ARI1.UA-1 "El Gran Poder"
Clase de Suelo:	Suelo Urbano
Categoría de Suelo:	No Consolidado
Superficie de la A.R.I.:	9.469,00 m2
Uso Global:	Residencial
Edificabilidad:	0,60 m2/m2
Máxima Edificabilidad:	5.681,40 m2
Densidad:	50,77 viviendas/has
Nº máximo de viviendas:	48 viviendas
Cesiones según LOUA (artículo 17): entre 30 y 55 m2/100 m2 de vivienda	entre 1.704,42 y 3.124,77 m2
Aprovechamiento Medio:	0,60 ua/m2
Aprovechamiento Objetivo:	5.681,40 ua
Aprovechamiento Subjetivo:	5.113,26 ua
Cesión Aprovechamiento:	568,14 ua
Excesos Aprovechamiento:	0,00 ua

La ordenación desarrollada por el Estudio de Detalle se concreta en 3 manzanas, en las que se distribuyen los usos lucrativos y no lucrativos de acuerdo a lo recogido en los siguientes cuadros:

USOS POR CALIFICACIÓN	
Usos No Lucrativos	4.184,74 m2s
Usos Lucrativos	5.284,26 m2s
Total	**9.469,00 m2s**

USOS PORMENORIZADOS

Usos No Lucrativos

Áreas Libres	2.376,62 m2s
Viario	1.808,12 m2s
Total	4.184,74 m2s

Parcela	Ordenanza	Suelo (m2s)
2.3	Áreas Libres	1.358,13
3.2	Áreas Libres	1.018,49
4	Viario	1.808,12
Total		4.184,74

Parcelas y superficies de solares orientativos pendientes de su definición en el Proyecto de Reparcelación.

Usos Lucrativos

Residencial	5.284,26 m2s
Total	5.284,26 m2s

Cuadro Resumen Usos Lucrativos

Parcela	Ordenanza	Suelo (m2s)	Número Máximo Viviendas	Techo (m2t)
1.1	Casco Tradicional	3.322,85	37	4.127,32
2.1	Casco Tradicional	735,94	5	735,94
2.2	Casco Tradicional	725,96	5	568,14
3.1	Casco Tradicional	499,51	1	250,00
Total		5.284,26	48	5.681,40

Parcelas y superficies de solares orientativos pendientes de su definición en el Proyecto de Reparcelación.
La ordenación de volúmenes de la parcela 1.1. se podrá establecer mediante un Estudio de Detalle.

Análisis Superficie Edificable Total de Estudio de Detalle

Superficie Edificable Máxima:	5.681,40 m2t
Superficie Edificable Total:	5.681,40 m2t
Superficie Edificable Ajuste:	0,00 m2t

MD-3.1 Cuadro resumen de reserva de suelo para dotaciones

De acuerdo a la ficha de planeamiento del ARI1.UA-1 "El Gran Poder" del "Anexo Complementario al Documento de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Bollullos de la Mitación en cumplimiento del acuerdo de 23 de Marzo de 2010 de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística", que se remite al artículo 17.1.2ª.a) de la L.O.U.A., se establece la siguiente reserva de suelo para dotaciones:

Reservas de suelo	L.O.U.A.	Estudio de Detalle
Dotaciones	30 a 55 m2s / 100 m2t 1.704,42 a 3.124,77 m2s	2.376,62 m2s
Aparcamientos	0,5 a 1 pz / 100 m2t 28,41 a 56,81 pz	54 plazas

Parámetros básicos para cálculo de reserva de suelo para dotaciones	
Superficie sector:	9.469,00 m2 suelo
Techo máximo edificable:	5.681,40 m2 techo
Número viviendas:	48 viviendas

MJ. MEMORIA JUSTIFICATIVA

MJ-1. JUSTIFICACIÓN DE CONVENIENCIA DE ESTUDIO DE DETALLE

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Bollullos de la Mitación (Sevilla) incluyen los suelos objeto del presente documento dentro del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado ARI1.UA-1 "El Gran Poder".

Los documentos "II. Anexo de las Normas Urbanísticas" y "Anexo Complementario al Documento de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Bollullos de la Mitación en cumplimiento del acuerdo de 23 de Marzo de 2010 de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística" recogen en la ficha de planeamiento del ARI1.UA-1 "El Gran Poder" -apartado "I. Condiciones de desarrollo y gestión"- su desarrollo mediante Estudio de Detalle.

Asimismo, el artículo 0.2.34 "Ámbitos de ordenación detallada en suelo urbano no consolidado" de los citados documentos recoge la posibilidad de formular un Estudio de Detalle para el ámbito ARI1.UA-1 "El Gran Poder" mediante el que "establecer, reajustar y adaptar las alineaciones definidas en el planeamiento vigente, siempre que no se reduzcan las superficies de cesión ni las secciones de los viarios".

En desarrollo de las anteriores determinaciones del planeamiento general y conforme lo regulado en el artículo 15.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el presente Estudio de Detalle tiene por objeto adaptar algunas determinaciones del planeamiento en este área de suelo urbano de ámbito reducido, reajustando el trazado local del viario secundario, respecto el definido en la ficha de planeamiento, para ajustarlo al recogido en los planos de ordenación de la Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS; sin reducción de las superficies de cesión ni de las secciones de los viarios.

MJ-2. JUSTIFICACIÓN DE PROCEDENCIA DE SOLUCIONES ADOPTADAS

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Bollullos de la Mitación (Sevilla) recogen dos soluciones para la ordenación del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado ARI1.UA-1 "El Gran Poder":

Solución 1: según la Ficha de Planeamiento de la Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS, la ordenación se resuelve mediante una trama de viales que conforman una retícula irregular -formada un nuevo vial prolongación de la calle Velázquez y por nuevos viales transversales a la avenida de la Constitución- que llega al límite del arroyo Majalberraque.

Solución 2: según los Planos de Ordenación de la Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS, la ordenación se resuelve mediante un vial prolongación de la calle Velázquez que desemboca en la avenida de la Constitución respetando la franja de quince metros de protección del arroyo Majalberraque.

Solución 1: según Ficha de Planeamiento NNSS

Solución 2: según Planos de Ordenación de NNSS

En el presente Estudio de Detalle, reajustando las alineaciones definidas en el planeamiento vigente sin reducción de las superficies de cesión ni de las secciones de los viarios, se ha adoptado la Solución 2 -según Planos de Ordenación de NNSS- por considerar que es la que mejor permite materializar los objetivos y criterios de ordenación de completar el borde urbano suroriental entre la avenida de la Constitución y el arroyo del Majalberraque; integrando la nueva ordenación con los viarios e infraestructuras perimetrales y controlando las zonas de servidumbre y de policía del arroyo Majalberraque.

EF. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

EF-1. INTRODUCCIÓN

La Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía indica en el artículo 19.1.a).3ª, el texto siguiente:

"En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios."

EF-2. OBJETO

Con el objeto de justificar el cumplimiento del artículo 19.1.a).3ª 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, el Estudio Económico se desarrolla y estructura en los siguientes apartados:

- **Agentes inversores.**
- **Coste de urbanización y gestión.**
- **Repercusión del coste de urbanización y gestión.**
- **Coeficientes de ponderación.**
- **Deberes de los propietarios.**
- **Análisis de desarrollo e implicaciones del plan.**

EF-3. AGENTES INVERSORES

La fincas y superficies incluidas en la delimitación del ámbito ARI1.UA-1 "El Gran Poder" son las recogidas a continuación con carácter orientativo, pendiente de su concreción en el Proyecto de Reparcelación:

Finca	Referencia Catastral	Número Finca Registro de la Propiedad Nº6	Propietario	Superficie Registral (m2)	Superficie Catastral (m2)	Superficie Medición (m2)	Superficie Medición (%)
1	4265903QB5346N0001DO	4578	SAREB	1.518,00	1.565,00	1.518,00	16,031
2	4165504QB5346N0001FO	5532	SAREB	1.500,00	1.518,00	1.500,00	15,841
3	4165503QB5346N0001TO 41016A005000670000ZP	3033 (parte)	SAREB	6.451,00 4.007,00	6.290,00 3.977,00	6.451,00 -	68,128
TOTAL				13.476,00	13.350,00	9.469,00	100,000

Como se puede observar en la tabla, se trata de un único propietario, por lo que las cargas (gastos) y beneficios (aprovechamiento) recaerán sobre él.

EF-4. COSTE DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN

La evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización es:

Capítulo 01. Acondicionamiento del terreno

Ud. de movimientos de tierras para preparación de viales, tanto en desmonte como terraplén, compactaciones, incluso p.p. de demoliciones de traslado con tierras y escombros a vertedero municipal.

Importe 46.700,20 €

Capítulo 02. Vialidad, pavimentos y firmes

Ud. de ejecución del sistema viario, incluyendo calzadas, acerados y aparcamientos con p.p. de rellenos de zahorras y gravas firmes, rodadura de hormigón o riegos asfálticos, solados, acabado de aparcamientos, bordillos, terminada para recibir.

Importe 58.375,25 €

Capítulo 03. Tráfico y Señalización

Ud. señalización y regulación de tráfico en la vía pública, comprendiendo señales verticales y horizontales, ejecutada de acuerdo con las normas y ordenanzas municipales, terminada para recibir.

Importe 3.891,68 €

Capítulo 04. Jardinería, mobiliario urbano y barreras urbanísticas

Ud. de urbanización y jardinería de espacios libres, comprendiendo la ejecución de sendas, acerados, rotondas, etc. plantación y seguimiento de arbolado, especies florales, tratamiento de áreas terrizas, mobiliario público, tal como bancos, papeleras, fuentes, etc., de acuerdo con el correspondiente proyecto de urbanización y directrices municipales, terminada para recibir.

Importe 54.483,56 €

Capítulo 05. Saneamiento

Ud. de ejecución de alcantarillado para evacuación de aguas residuales, de tipo separativo, comprendiendo de colectores, pozos de registro, fábrica de ladrillo, incluso tapas normalizadas, imbornales, cámaras de descarga, terminada para recibir.

Importe 31.133,46 €

Capítulo 06. Abastecimiento de agua

Ud. de ejecución de red de abastecimiento de agua comprendiendo canalizaciones en fundición dúctil con juntas neumáticas, hidrantes contra incendios según CTE, bocas de riego, llaves de paso y corte, purga y desagüe, realizada según CTE y normativa y recomendaciones de compañía Suministradora, terminada para recibir.

Importe 19.458,42 €

Capítulo 07. Energía eléctrica

Ud. de suministro de energía eléctrica en media tensión y distribución de la misma en baja tensión, comprendiendo líneas de media tensión subterráneas interiores, centros de transformación en casetas prefabricadas con centro nudo de entronque, todo ello según cálculos y esquemas de los planos correspondientes, instalación de red subterránea de baja tensión, arquetas y conectores, terminada para recibir.

Importe 46.700,20 €

Capítulo 08. Alumbrado publico

Ud. de instalación de alumbrado público en viales comprendiendo centros de mando, red de distribución subterránea, luminaria tipo farol y tipo báculo, según planos, red de protección, totalmente instalada y terminada para recibir.

Importe 19.458,41 €

Capítulo 09. Telecomunicaciones

Ud. de instalación de telecomunicaciones comprendiendo canalización subterránea, cámaras y arquetas de registro, cámaras para cajas de derivación, construido según normas de la compañía telefónica, terminada para recibir.

Importe 7.558,72 €

Capítulo 10. Indemnizaciones.

Ud. de indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución de la unidad de actuación (según art.98 RGU).

Importe 48.164,40 €

Capítulo 11. Actuaciones encauzamiento arroyo.

Ud. actuaciones para encauzamiento del arroyo, incluidas las actuaciones en materia de seguridad y salud.

Importe 53.244,00 €

Resumen de capítulos

Capítulo	Concepto	Presupuesto (PEM) (%)	(€)
01	Acondicionamiento del terreno	12,00	46.700,20
02	Vialidad, pavimentos y firmes	15,00	58.375,25
03	Tráfico y Señalización	1,00	3.891,68
04	Jardinería, mobiliario urbano y barreras urbanísticas	14,00	54.483,56
05	Saneamiento	8,00	31.133,46
06	Abastecimiento de agua	5,00	19.458,42
07	Energía eléctrica	12,00	46.700,20
08	Alumbrado público	5,00	19.458,41
09	Telecomunicaciones	1,94	7.558,72
10	Indemnizaciones	12,38	48.164,40
11	Actuaciones para el encauzamiento del arroyo	13,68	53.244,00
Total		100,00	389.168,30

Costos específicos

Espacios Libres	2.376,62 m2 x 45,00 €/m2 =	106.947,90 €
Viario	1.808,12 m2 x 100,00 €/m2 =	180.812,00 €
Indemnizaciones construcción almacén (1)	600,00 €/m2 x 0,50 x 0,33 x 313,00 m2c =	30.987,00 €
Indemnizaciones construcción almacén (1)	600,00 €/m2 x 0,50 x 0,33 x 113,00 m2c =	11.187,00 €
Indemnizaciones construcción almacén (1)	600,00 €/m2 x 0,50 x 0,48 x 20,00 m2c =	2.880,00 €
Indemnizaciones construcción piscina (1)	600,00 €/m2 x 0,60 x 0,48 x 18,00 m2c =	3.110,40 €
Actuaciones para el encauzamiento del arroyo según NN.SS. (2)		53.244,00 €
Total		389.168,30 €

(1) Estimación económica según normas técnicas de valoración catastral. Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio.
(2) Estimación económica según apartado 7.2 de Modificación Normas Subsidiarias Planeamiento AD 22/12/2008.

Presupuesto General Urbanización + Gestión

Clave	Concepto	Cálculo	Presupuesto (€)
PEM	Presupuesto de Ejecución Material de Obra Urbanización	-	389.168,30 €
GG+BI	Gastos Generales y Beneficio Industrial	15% PEM	58.375,25 €
PC	Presupuesto de Contrata de Obra Urbanización (IVA no incluido)	PEM+GG+BI	447.543,55 €
PC+IVA	**Presupuesto de Contrata de Obra Urbanización (IVA incluido)**	**PC+21%IVA**	**541.527,69 €**
GG	Gastos de Gestión (IVA no incluido)	10% PC	44.754,36 €
GG+IVA	**Gastos de Gestión (IVA incluido)**	**GG+21%IVA**	**54.152,77 €**
Presupuesto total (IVA no incluido)			492.297,91 €
Presupuesto total (IVA incluido)			**595.680,46 €**

EF-5. REPERCUSIÓN DEL COSTE DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN

Se recogen a continuación las repercusiones del coste de urbanización y gestión (IVA incluido) calculado de forma orientativa según los parámetros más frecuentes (por m2 suelo bruto, por m2 suelo neto objetivo, por m2 suelo neto subjetivo, por m2 techo objetivo y por m2 techo subjetivo):

Presupuesto total (IVA incluido)	**595.680,46 €**

Repercusión del Coste de Urbanización y Gestión

Repercusión por m2 suelo bruto	595.680,46 €/	9.469,00 m2sb =	62,91 €/m2sb
Repercusión por m2 suelo neto objetivo	595.680,46 €/	5.284,23 m2sn =	112,73 €/m2sn
Repercusión por m2 suelo neto subjetivo	595.680,46 €/	4.755,81 m2sn =	125,25 €/m2sn
Repercusión por m2 techo objetivo	595.680,46 €/	5.681,40 m2t =	104,85 €/m2t
Repercusión por m2 techo subjetivo	595.680,46 €/	5.113,26 m2t =	116,50 €/m2t

EF-6. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

De acuerdo al artículo 61.5 de la L.O.U.A., a efectos de cálculo de los aprovechamientos lucrativos, se establece la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación propuesta, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado, con referencia al uso y tipología característico:

Ponderación por Situación y Características Urbanísticas

Se estima que en el momento actual no existen prevalencias entre las situaciones y características urbanísticas de la Unidad de Actuación, teniendo el ámbito unas características homogéneas a estos efectos.

Ponderación por Tipologías

Se estima que en el momento actual no existe prevalencia entre tipologías de la Unidad de Actuación, teniendo el ámbito unas características homogéneas a estos efectos.

Ponderación por Usos

Se estima que en el momento actual no existe prevalencia entre usos de la Unidad de Actuación, teniendo el ámbito unas características homogéneas a estos efectos.

EF-7. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

De acuerdo con lo establecido en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, la presente actuación de transformación urbanística comporta los siguientes deberes legales:

a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas.

b) Entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del Sector.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

EF-8 ANÁLISIS DE DESARROLLO E IMPLICACIONES DEL PLAN

De acuerdo con lo establecido en el artículo 19.1.a) reglas 3ª, 4ª y 5ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se incluyen:

EF-8.1. Evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan

Agentes inversores:

El agente inversor previsto es SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB)

Desarrollo y ejecución:

La lógica secuencial establecida para el desarrollo y ejecución de este Sector, computando los plazos desde la fecha de aprobación definitiva del Estudio de Detalle, es la recogida en el siguiente cuadro:

Estudio de Detalle	Junta Compensación	Proyecto Reparcelación	Proyecto Urbanización	Obras Urbanización	Plazos Estimados
AD	(1)	-	-	-	Trimestre 00
		Redacción	Redacción	-	Trimestre 01
		Entrada en Ayto.	Entrada en Ayto.	-	Trimestre 02
		Aprobación Ayto.	AI	-	Trimestre 03
		Inscripción	AD	-	Trimestre 04
				Licitación	Trimestre 05
				Adjudicación obra	Trimestre 06
				Comienzo obra	Trimestre 07
				Ejecución	Trimestre 08
				Ejecución	Trimestre 09
				Ejecución	Trimestre 10
				Ejecución	Trimestre 11
				Recepción	Trimestre 12

(1) No se prevé constitución de Junta de Compensación por tratarse de un ámbito de propietario único de acuerdo a lo establecido en el artículo 134.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

EF-8.2. Medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 6 de la L.O.U.A., los ciudadanos participarán en el proceso de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación y ejecución urbanística mediante la formulación de propuestas y alegaciones durante el periodo de información pública al que preceptivamente deben ser sometidos.

EF-8.3. Identificación de iniciativa particular y fundamentación de viabilidad técnica y económica

La iniciativa particular que afronta el desarrollo urbanístico del Estudio de Detalle es la formada por la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB), con C.I.F. A-86.602.158 y con domicilio en Paseo de la Castellana, 89, Planta 8ª, 28046, Madrid, que representa el 100% del ámbito y cuenta con medios técnicos y económicos suficientes para llevar a cabo las obras de urbanización e implantación de servicios.

SE. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

SE-1. INTRODUCCIÓN

El artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre) determina:

"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

En congruencia con este mandato, la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía indica en el artículo 19.1.a).3ª, el texto siguiente:

"En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios."

SE-2. OBJETO

Con el objeto de justificar el cumplimiento del artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre) y del artículo 19.1.a).3ª 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, el Informe de Sostenibilidad Económica se desarrolla y estructura en dos partes diferenciadas:

- Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas.

En lo que concierne al impacto de la actuación en las Haciendas, el objetivo es realizar un análisis de cuáles son las Haciendas Públicas afectadas; una determinación de cuáles han sido las infraestructuras implantadas y cuáles precisan de un mantenimiento y una designación de los previsibles ingresos que obtenga la Administración afectada como consecuencia de la nueva actuación.

Debe señalarse que los programas de actuación para el desarrollo urbanístico de los suelos urbanos o urbanizables han de prever la financiación privada íntegra de las cargas de urbanización, que incluyen todos los costes necesarios para la implantación y puesta en marcha de las infraestructuras y servicios urbanísticos del ámbito a programar, así como la conexión e integración con los servicios preexistentes. Por tanto, el coste de implantación de infraestructuras no supone impacto para la Hacienda Pública pues su financiación está garantizada con la programación urbanística.

- Adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En lo que respecta a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, el objetivo del documento es establecer la suficiencia o adecuación de los usos productivos. El Informe de Sostenibilidad Económica deberá tener un contenido acorde con el instrumento de ordenación que se trate.

SE-3. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

SE-3.1. Gastos derivados de la sostenibilidad de las actuaciones urbanizadoras

La implantación de las actuaciones urbanizadoras propuestas por el Estudio de Detalle supondrá para la Hacienda Municipal el incremento de los capítulos de gastos correlativos con el mantenimiento y limpieza de la red viaria, con el cuidado y conservación de los nuevos espacios destinados a zonas verdes, así como con el coste del mantenimiento de la red de alumbrado público.

El sostenimiento del resto de infraestructuras e instalaciones urbanas no supondría una carga adicional para las arcas municipales habida cuenta de que su coste queda repercutido al usuario vía tasas o precios públicos (Saneamiento y Abastecimiento) sin perjuicio de aquellos servicios que, por ser prestados por entidades privadas, son sufragados por las propias compañías suministradoras (telecomunicaciones, energía, etc.).

Fuera de esta estimación de gastos quedarían excluidos los imputables a la implantación de nuevos sistemas generales correspondientes a determinadas dotaciones públicas como pudieran ser las instalaciones deportivas, sanitarias, docentes, socioculturales, etc.

Los conceptos que generarían gasto para el Ayuntamiento una vez desarrolladas la totalidad de actuaciones urbanizadoras previstas serían los siguientes:

- Mantenimiento y limpieza de la red viaria.
- Mantenimiento de las zonas verdes y poda de arbolado.
- Mantenimiento del servicio de alumbrado público.

El mantenimiento de las referidas infraestructuras será igualmente reducido, ya que como hemos visto, el incremento de nueva superficie urbanizada es mínimo dada la entidad del Estudio de Detalle.

SE-3.2. Ingresos implementados por las actuaciones urbanizadoras

Una vez estimado el coste que supondrá para el Ayuntamiento el mantenimiento de los espacios de dominio público resultantes de la ejecución de la totalidad de las actuaciones urbanizadoras contempladas en el Estudio de Detalle, se realiza una estimación de los ingresos que obtendrá la Hacienda Municipal como consecuencia de la "puesta en servicio" de dichas actuaciones.

Los ingresos que se obtendrán como consecuencia de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras serán los generados por la aplicación de las tributaciones correlativas con los crecimientos del parque residencial, del parque de vehículos, y de las actividades económicas vinculados con los nuevos desarrollos urbanísticos.

No se consideran a estos efectos los ingresos derivados de la edificación del parque residencial y de actividades económicas vinculado a las liquidaciones del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO), o de licencias de primera ocupación, por tratarse de unos ingresos puntuales ligados a la implantación de los nuevos servicios y dotaciones que, por no tener carácter periódico, no contribuye a financiar el mantenimiento de las actuaciones urbanizadoras.

Los impuestos a considerar vinculados con cada uno de los conceptos inicialmente indicados son los siguientes:

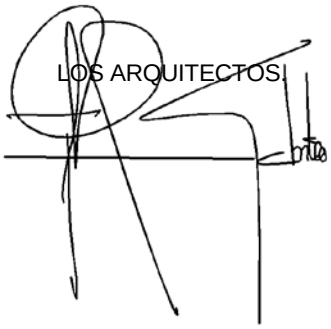
- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
- Impuesto de circulación de vehículos de tracción mecánica.
- Impuesto de actividades económicas.
- Tasa por ocupación de suelo, subsuelo y vuelo por empresas suministradoras de servicios.

SE-4. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos supone, fundamentalmente, «la disponibilidad de suelo para el desarrollo de actividades económicas diversificadas, con posibilidades de integración con el tejido productivo pre-existente».

Se trata de estudiar si la ordenación contempla una distribución de usos urbanísticos que incluya suelo para actividades económicas generadoras de empleo en una proporción adecuada al uso residencial previsto, en aras de favorecer la sostenibilidad social y ambiental del modelo urbano.

El Estudio de Detalle no propone cambios de clasificación o calificación de suelo, y se trata de un ámbito cuyo uso predominante es el residencial. No se trata de una zona de nueva ordenación que deba integrarse con tejido productivo pre-existente, sino de una zona de consolidación del borde urbano. Además, esta zona depende de un ámbito territorial mayor donde existe suelo para actividades económicas generadoras de empleo en una proporción adecuada al uso residencial previsto.



AN. ANEXO DE DOCUMENTACIÓN

A-1. INFORME ÁREA DE GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL E HIDROLOGÍA DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR 17/07/2007

A-1. Informe Área de Gestión Medioambiental e Hidrología de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir 17/07/2007 1/4

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR
COMISARÍA DE AGUAS

REGISTRO ... SALIDA Nº ... 10 JUL 2007

O F I C I O

S/REF. PLA. 06/0403 MRR
N/REF. URB /07-
FECHA Sevilla, 17 de Julio de 2007
ASUNTO **Modificación Puntual de las NN.SS. de planeamiento municipal "El Gran Poder" en el T.M. de Bollullos de la Mitación (Sevilla)**

Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación
Alcaldía
Plaza de Cuatrovitas, 1
41110 Bollullos de la Mitación
(SEVILLA)

En relación con el asunto de referencia, adjunto le remito informe emitido por el Área de Gestión Medioambiental e Hidrología de esta Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

EL COMISARIO DE AGUAS

Fdo.: Javier Serrano Aguilar

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN (Sevilla)
20 JUL 2007
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 5202 HORA

CORREO ELECTRÓNICO
http://www.chguadalquivir.es

Plaza de España - Sector II
41071 Sevilla
TEL: 95 493 94 00
FAX: 95 493 36 68

A-1. Informe Área de Gestión Medioambiental e Hidrología de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir 17/07/2007 2/4

MINISTERIO
DE MEDIO AMBIENTE

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR
COMISARÍA DE AGUAS

NOTA INTERIOR

S/REF. PLA. 05/0403 MRR
N/REF. URB/07
FECHA Sevilla, 17 de Julio de 2007
ASUNTO **Modificación Puntual de las NN.SS. de planeamiento municipal "El Gran Poder" en el T.M. de Bollullos de la Mitación (Sevilla)**

DESTINATARIO COMISARIO DE AGUAS

En contestación al escrito del Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación con fecha de entrada 03/11/2007, nº 41/37788, con motivo del asunto de referencia, se emite informe por parte de este Organismo de Cuenca en relación con la inundabilidad de los terrenos objeto de la actuación así como del abastecimiento y saneamiento a la población, de acuerdo con la Modificación del apartado 4 del artículo 25 del Texto Refundido de la Ley de Aguas 1/2001, de 20 de Julio, recogida en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 22 de Junio que Modifica la Ley del Plan Hidrológico Nacional:

Relativo a Zonas Inundables

El Ayuntamiento solicitante ha presentado un Estudio de Inundabilidad del Arroyo Majalberraque a su paso por Bollullos de la Mitación realizado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. José Ramón Delgado González, colegiado nº 14.680, de la empresa AYESA, al cual este Área de Gestión Medioambiental e Hidrología da su visto bueno ya que está basado en los mismos cálculos que el *Proyecto CHG 10/02* que aprobó en su día esta Confederación Hidrográfica.

Revisado el estudio y visitados los terrenos objeto de esta planificación urbanística por el Ingeniero Jefe del Área que suscribe, se comprueba la necesidad de realizar el encauzamiento propuesto en el citado estudio para un caudal de avenida de periodo de retorno de 500 años, dado que si se encauzara para un periodo de retorno de 50 años, habría áreas actualmente ya urbanizadas que se verían afectadas por la lámina de inundación de 500 años de periodo de retorno. Además, las obras de paso existentes deberán adaptarse para evacuar sin daños a terceros el caudal de avenida de 500 años de periodo de retorno.

Relativo a Abastecimiento

Se aporta informe de viabilidad emitido por ALJARAFESA (Empresa Mancomunada del Aljarafe S.A.) de fecha de entrada 21/12/2006, nº 41/44498, en el que se garantiza el abastecimiento a la Modificación Puntual de las NN.SS. de planeamiento municipal "El Gran Poder" en el T.M. de Bollullos de la Mitación

A-1. Informe Área de Gestión Medioambiental e Hidrología de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir 17/07/2007 3/4

(Sevilla), que estima un incremento de población de 138 habitantes (49 viviendas) respecto a los 6.053 actuales, según informe técnico del Arquitecto del Ayuntamiento de 12/07/2007. No obstante ese Ayuntamiento tendrá que solicitar la correspondiente concesión de aguas ante este Organismo de cuenca y dado que es suministrado por Aljarafesa tendrá que cumplir con lo dispuesto en el art. 89 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio).

Relativo a Saneamiento

Se aporta informe de viabilidad emitido por ALJARAFESA (Empresa Mancomunada del Aljarafe S.A.) de fecha de entrada 21/12/2006, nº 41/44498, en el que se garantiza el saneamiento de la Modificación Puntual de las NN.SS. de planeamiento municipal "El Gran Poder" en el T.M. de Bollullos de la Mitación (Sevilla), que estima un incremento de población de 138 habitantes (49 viviendas) respecto a los 6.053 actuales, según informe técnico del Arquitecto del Ayuntamiento de 12/07/2007.

Relativo al Dominio Público Hidráulico

Se afecta al cauce del arroyo Majalberraque con las obras de encauzamiento propuestas en el estudio de inundabilidad y la adaptación de las obras de paso para un caudal de avenida de 500 años de periodo de retorno.

Deberá solicitarse la autorización previa de este Organismo de Cuenca para estas obras según los arts. 51 al 77, 126 al 127 y 136 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril).

En cuanto al encauzamiento, este Área de Gestión Medioambiental aconseja que se realice con doble caja, la inferior con capacidad para un caudal de 50 años de periodo de retorno y protegida con escollera y la superior con capacidad para un caudal de 500 años de periodo de retorno y taludes protegidos con vegetación de ribera autóctona.

Relativo a las Zonas de Policía

Dado que el encauzamiento propuesto en el estudio de inundabilidad presentado es correcto y es capaz para evacuar sin daños a terceros un caudal de avenida de 500 años de periodo de retorno, se exime de solicitar autorización previa para las actuaciones urbanísticas planeadas en la Modificación en el T.M. de Bollullos de la Mitación (Sevilla) en la zona de policía del arroyo Majalberraque, en virtud del art. 78.1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril). Sin embargo, no podrán realizarse las obras de urbanización ni edificar en la zona de policía en tanto no se hayan ejecutado

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE
CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR

A-1. Informe Área de Gestión Medioambiental e Hidrología de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir 17/07/2007 4/4

las obras de encauzamiento propuestas así como la adaptación de las obras de paso para un caudal de avenida de 500 años de período de retorno.

Por lo anteriormente expuesto este Organismo de Cuenca emite **informe favorable** de las actuaciones planificadas Modificación Puntual de las NN.SS. de planeamiento municipal "El Gran Poder", en el T.M. de Bollullos de la Mitación (Sevilla), con la condición indicada en el apartado relativo a la zona de policía.

EL JEFE DEL ÁREA DE
GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL E HIDROLOGÍA

Miguel Ángel Fernández Fernández

NOTA: Se devuelve la documentación remitida excepto los documentos que han servido de base para este informe.

30 años URBANISMO e88 ARQUITECTURA
Avenida Al-Nasir, 5. Primero B. 14006 Córdoba. Teléfono 957 767 628. estudio@e88.es. www.e88.es

RESUMEN EJECUTIVO
ESTUDIO DE DETALLE

ARI1.UA-1 "EL GRAN PODER" DE LAS NN.SS. DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN (SEVILLA)

ÁMBITO:	ARI1.UA-1 "EL GRAN PODER". BOLLULLOS DE LA MITACIÓN (SEVILLA)
PROPIETARIO:	SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB)
PROMOTOR:	SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB)
ARQUITECTOS:	JOSÉ MARÍA BARROSO CAMPOS - ANTONIO GALISTEO ROSA
24/04/2018	UR17-003

ÍNDICE

MR. MEMORIA RESUMEN EJECUTIVO

MR-1. OBJETO DEL DOCUMENTO.

MR-2. DELIMITACIÓN Y LINDEROS.

MR-3. ÁMBITOS DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

MR-4. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.
MR-4.1. Objetivos y criterios en función del planeamiento general
MR-4.2. Objetivos y criterios en función de la información urbanística
MR-4.3. Objetivos y criterios generales

MR-5. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.
MR-5.1. Justificación de cesiones municipales.
MR-5.2. Manzanas resultantes.

IP. ÍNDICE DE PLANOS RESUMEN EJECUTIVO

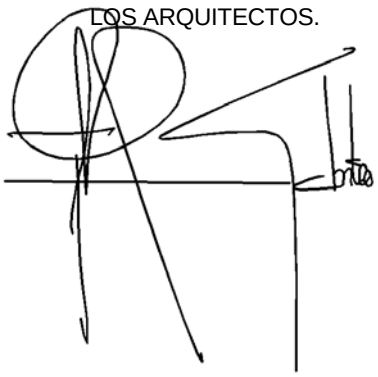
INFORMACIÓN

PLANO	ESCALA	NÚMERO
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS II	1:750	I.03

PROYECTO

PLANO	ESCALA	NÚMERO
DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	1:500	P.01
INTENSIDADES Y ORDENANZAS.	1:500	P.03

LOS ARQUITECTOS.



El presente documento es copia de su original del que son autores los Arquitectos, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

MR. MEMORIA RESUMEN EJECUTIVO

MR-1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente Resumen Ejecutivo del Estudio de Detalle de la ARI1.UA-1 "El Gran Poder" de Bollullos de la Mitación (Sevilla), tiene por objeto el cumplimento de lo determinado en el apartado 3 del artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía modificada por la Ley 2/2012, de 30 de enero:

"3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:
a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27."

Ámbito: ARI1.UA-1 "El Gran Poder" de Bollullos de la Mitación, Sevilla.

Propietario: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB).

Promotor: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB).

Redactores: José María Barroso Campos. Arquitecto.
Antonio Galisteo Rosa. Arquitecto.

MR-2. DELIMITACIÓN Y LINDEROS

La ARI1.UA-1 "El Gran Poder" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Bollullos de la Mitación (Sevilla), conforme la delimitación recogida en las NNSS, posee una superficie de 9.651,00 m2 -según la Ficha de Planeamiento de las NNSS- y 9.469,00 m2 -según levantamiento topográfico del presente Estudio de Detalle- que ha sido georreferenciado y coordinado con Catastro conforme la Resolución conjunta de fecha 26/10/2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad (BOE 30/10/2015), engloba las fincas catastrales 41016A00500067 (parte), 4165503QB5346N, 4165504QB5346N y 4265903QB5346N y se divide en dos zonas:

- La Zona A, conformada por las fincas catastrales 41016A00500067 (parte), 4165503QB5346N y 4165504QB5346N, presenta los siguientes límites:

Al Norte: Finca catastral 41016A00500067 ubicada en Suelo No Urbanizable.

Al Oeste: De Norte a Sur, avenida de la Constitución (prolongación carretera A-474 Aznalcázar-Bormujos) y fincas catastrales 4165501QB5346N y 4165502QB5346N ubicadas en Suelo Urbano Consolidado.

Al Sur: De Oeste a Este, fincas catastrales 4165501QB5346N y 4165502QB5346N ubicadas en Suelo Urbano Consolidado, calle Picasso, calle Velázquez y fincas catastrales 4265306QB5346N y 4265303QB5346N ubicadas en Suelo Urbano Consolidado.

Al Este: Arroyo Majalberraque y calle Velázquez.

- La Zona B, conformada por la finca catastral 4265903QB5346N, presenta los siguientes límites:

Al Oeste: De Norte a Sur, fincas catastrales 4265901QB5346N y 4265902QB5346N ubicadas en Suelo Urbano Consolidado.

Al Sur: Calle Picasso y finca catastral 4265904QB5346S.

Al Este: Arroyo Majalberraque.

MR-3. ÁMBITOS DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

No se establecen ámbitos en los que, en virtud a lo dispuesto en el artículo 27 de la LOUA, se suspenda el otorgamiento aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas.

MR-4. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

MR-4.1. Objetivos y criterios en función del planeamiento general

Los objetivos y criterios de desarrollo del Estudio de Detalle en función del planeamiento general -recogidos en los documentos "II. Anexo de las Normas Urbanísticas" y "Anexo Complementario al Documento de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Bollullos de la Mitación en cumplimiento del acuerdo de 23 de Marzo de 2010 de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística" en los artículos 0.2.34, 0.2.36 y en la ficha de planeamiento para la ARI1.UA-1 "El Gran Poder"- son:

- Completar el borde urbano suroriental al arroyo del Majalberraque.

- Mediante Estudios de Detalle se podrán establecer, reajustar y adaptar las alineaciones definidas en el planeamiento vigente, siempre que no se reduzcan las superficies de cesión ni las secciones de los viarios.

MR-4.2. Objetivos y criterios en función de la información urbanística

Los objetivos y criterios de desarrollo del Estudio de Detalle en función de la información urbanística son:

- La integración de la ordenación con los viarios e infraestructuras perimetrales (avenida de la Constitución, calle Picasso, calle Velázquez y arroyo Majalberraque) como elementos que han de ser considerados en el diseño del Estudio de Detalle.

- El control de la zona de servidumbre y de policía del arroyo Majalberraque.

MR-4.3. Objetivos y criterios generales

Los objetivos y criterios de ordenación generales son básicamente los recogidos en los apartados anteriores:

- Completar el borde urbano suroriental entre la avenida de la Constitución y el arroyo del Majalberraque.

- Reajustar las alineaciones definidas en el planeamiento vigente, sin reducción de las superficies de cesión ni de las secciones de los viarios.

- Integrar la nueva ordenación con los viarios e infraestructuras perimetrales.

- Controlar las zonas de servidumbre y de policía del arroyo Majalberraque.

MR-5. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

MR-5.1. Ordenación desarrollada. Superficies

El presente documento Estudio de Detalle del ARI1.UA-1 "El Gran Poder" se desarrolla conforme los siguientes datos:

ÁREA DE REFORMA INTERIOR	
Denominación:	ARI1.UA-1 "El Gran Poder"
Clase de Suelo:	Suelo Urbano
Categoría de Suelo:	No Consolidado
Superficie de la A.R.I.:	9.469,00 m2
Uso Global:	Residencial
Edificabilidad:	0,60 m2/m2
Máxima Edificabilidad:	5.681,40 m2
Densidad:	50,77 viviendas/has
Nº máximo de viviendas:	48 viviendas
Cesiones según LOUA (artículo 17): entre 30 y 55 m2/100 m2 de vivienda	entre 1.704,42 y 3.124,77 m2
Aprovechamiento Medio:	0,60 ua/m2
Aprovechamiento Objetivo:	5.681,40 ua
Aprovechamiento Subjetivo:	5.113,26 ua
Cesión Aprovechamiento:	568,14 ua
Excesos Aprovechamiento:	0,00 ua

La ordenación desarrollada por el Estudio de Detalle se concreta en 3 manzanas, en las que se distribuyen los usos lucrativos y no lucrativos de acuerdo a lo recogido en los siguientes cuadros:

USOS POR CALIFICACIÓN	
Usos No Lucrativos	4.184,74 m2s
Usos Lucrativos	5.284,26 m2s
Total	**9.469,00 m2s**

USOS PORMENORIZADOS

Usos No Lucrativos

Áreas Libres	2.376,62 m2s
Viario	1.808,12 m2s
Total	4.184,74 m2s

Parcela	Ordenanza	Suelo (m2s)
2.3	Áreas Libres	1.358,13
3.2	Áreas Libres	1.018,49
4	Viario	1.808,12
Total		4.184,74

Parcelas y superficies de solares orientativos pendientes de su definición en el Proyecto de Reparcelación.

Usos Lucrativos

Residencial	5.284,26 m2s
Total	5.284,26 m2s

Cuadro Resumen Usos Lucrativos

Parcela	Ordenanza	Suelo (m2s)	Número Máximo Viviendas	Techo (m2t)
1.1	Casco Tradicional	3.322,85	37	4.127,32
2.1	Casco Tradicional	735,94	5	735,94
2.2	Casco Tradicional	725,96	5	568,14
3.1	Casco Tradicional	499,51	1	250,00
Total		5.284,26	48	5.681,40

Parcelas y superficies de solares orientativos pendientes de su definición en el Proyecto de Reparcelación.
La ordenación de volúmenes de la parcela 1.1. se podrá establecer mediante un Estudio de Detalle.

Análisis Superficie Edificable Total de Estudio de Detalle

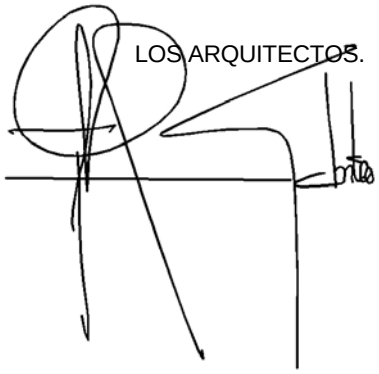
Superficie Edificable Máxima:	5.681,40 m2t
Superficie Edificable Total:	5.681,40 m2t
Superficie Edificable Ajuste:	0,00 m2t

MR-5.2 Cuadro resumen de reserva de suelo para dotaciones

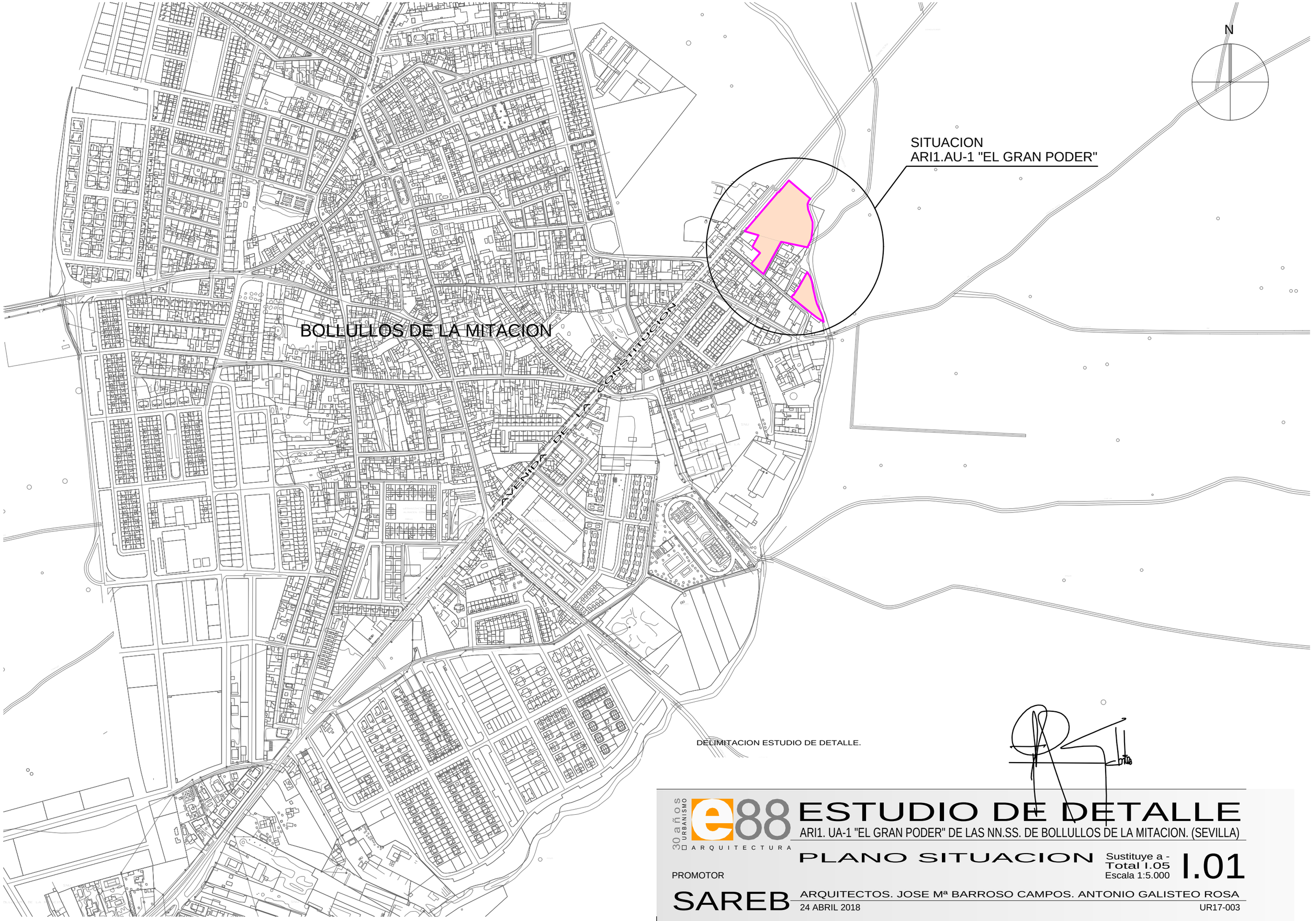
De acuerdo a la ficha de planeamiento del ARI1.UA-1 "El Gran Poder" del "Anexo Complementario al Documento de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Bollullos de la Mitación en cumplimiento del acuerdo de 23 de Marzo de 2010 de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística", que se remite al artículo 17.1.2ª.a) de la L.O.U.A., se establece la siguiente reserva de suelo para dotaciones:

Reservas de suelo	L.O.U.A.	Estudio de Detalle
Dotaciones	30 a 55 m2s / 100 m2t 1.704,42 a 3.124,77 m2s	2.376,62 m2s
Aparcamientos	0,5 a 1 pz / 100 m2t 28,41 a 56,81 pz	54 plazas

Parámetros básicos para cálculo de reserva de suelo para dotaciones	
Superficie sector:	9.469,00 m2 suelo
Techo máximo edificable:	5.681,40 m2 techo
Número viviendas:	48 viviendas



El presente documento es copia de su original del que son autores los Arquitectos, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



DELIMITACION ESTUDIO DE DETALLE.

30 años URBANISMO e88 ARQUITECTURA

ESTUDIO DE DETALLE

ARI1. UA-1 "EL GRAN PODER" DE LAS NN.SS. DE BOLLULLOS DE LA MITACION. (SEVILLA)

PLANO SITUACION

Sustituye a - Total I.05
Escala 1:5.000

I.01

PROMOTOR

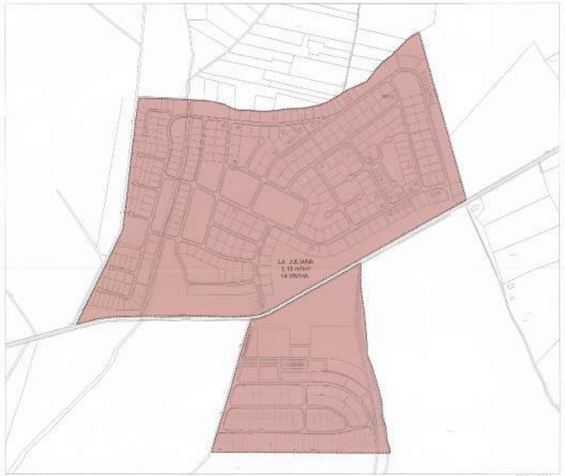
SAREB

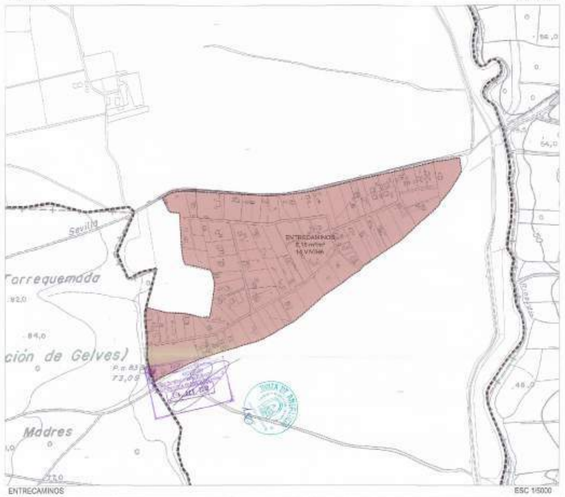
ARQUITECTOS. JOSE Mª BARROSO CAMPOS. ANTONIO GALISTEO ROSA

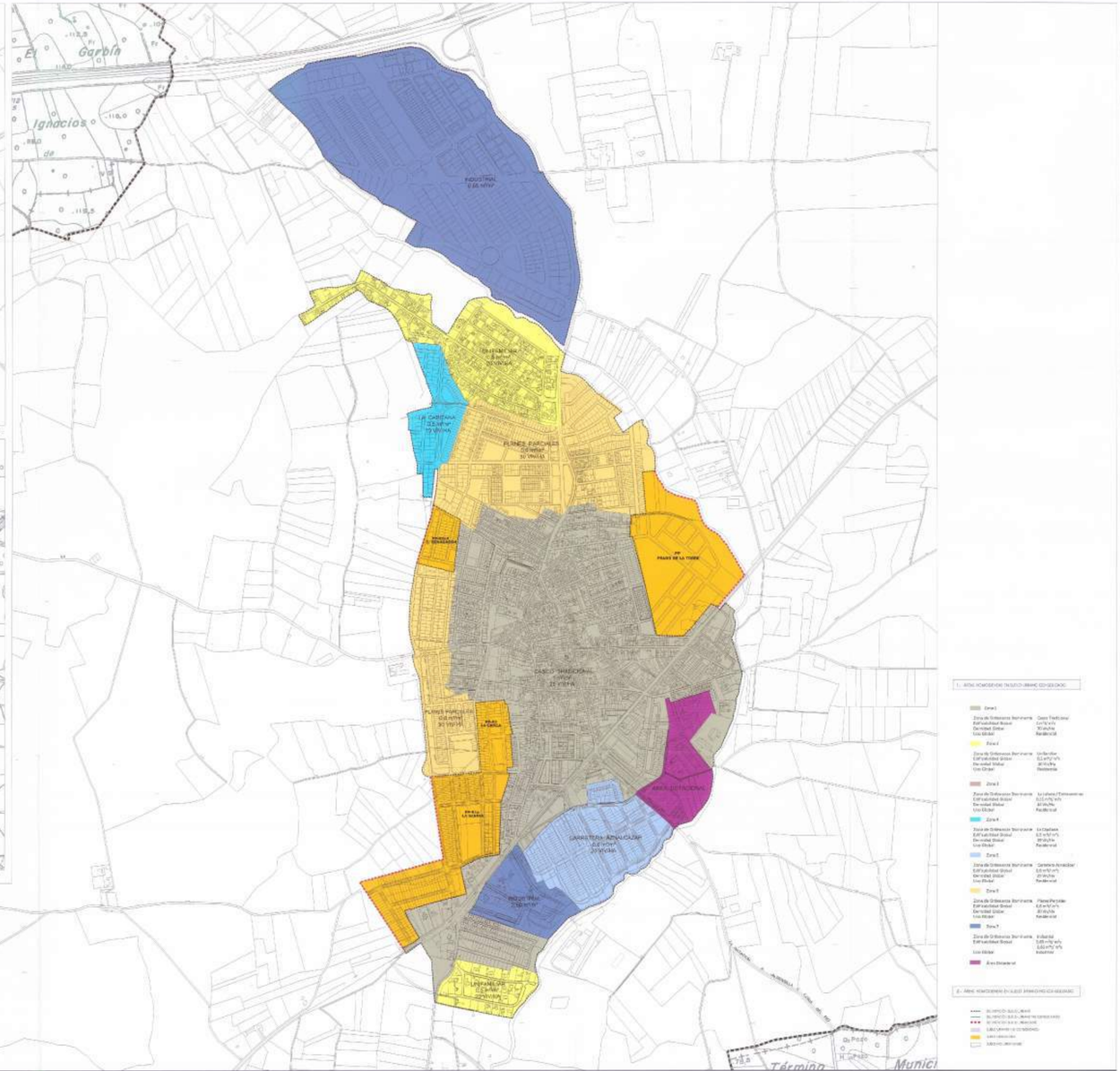
24 ABRIL 2018

UR17-003

El presente documento es copia de su original del que son autores los Arquitectos, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.







O.04 ÁREAS HOMOGENEAS EN SUELO URBANO : USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

ORDENACION ESTRUCTURAL

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN

MAYO 2010

esc. 1/5000

30 años URBANISMO ARQUITECTURA

e88 ESTUDIO DE DETALLE

ARI1. UA-1 "EL GRAN PODER" DE LAS NN.SS. DE BOLLULLOS DE LA MITACION. (SEVILLA)

PLANO DETERMINACIONES URBANISTICAS I

Sustituye a -
Total I.05
Escala 1:10000

I.02

PROMOTOR

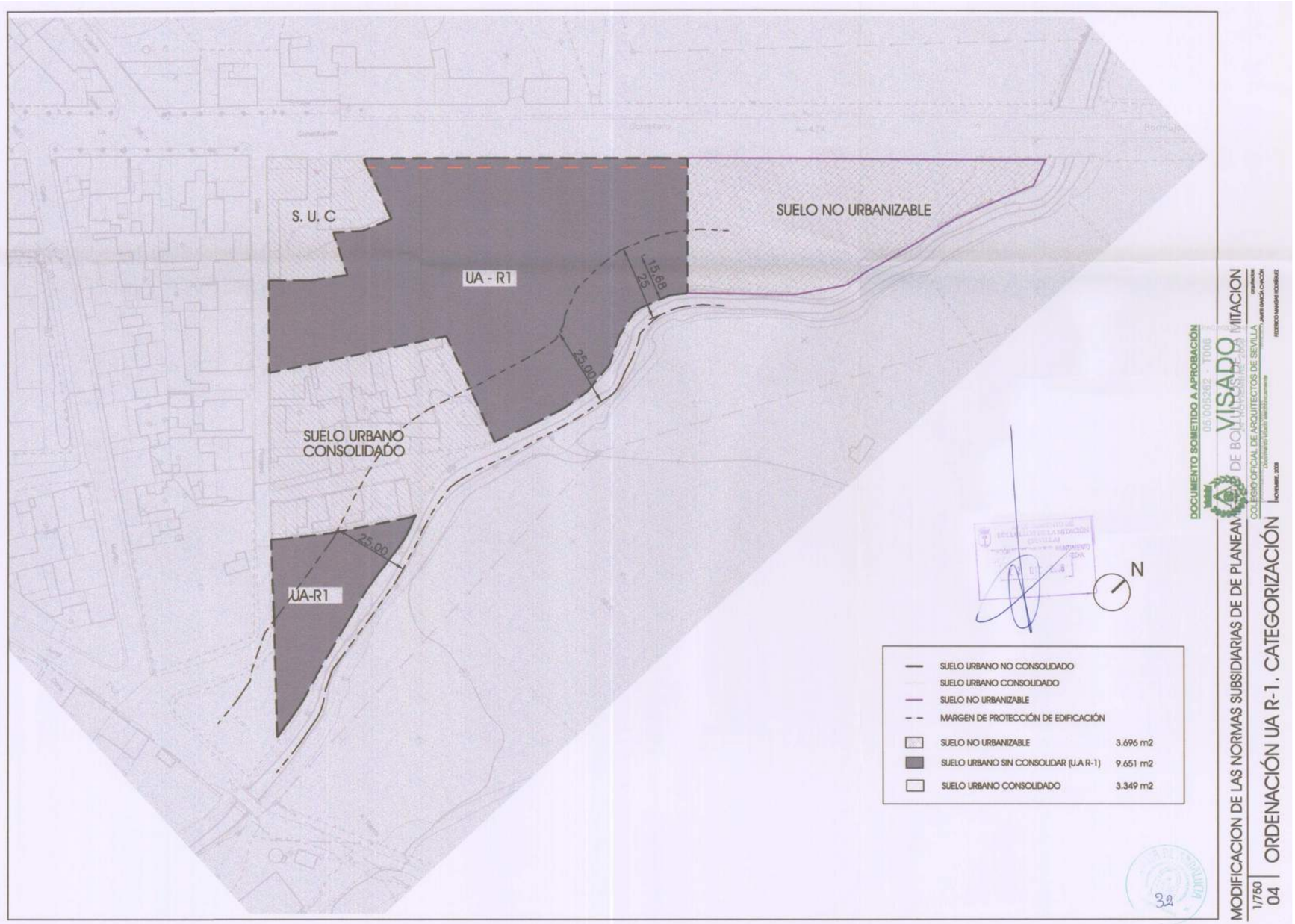
SAREB

ARQUITECTOS. JOSE Mª BARROSO CAMPOS. ANTONIO GALISTEO ROSA

24 ABRIL 2018

UR17-003

El presente documento es copia de su original del que son autores los Arquitectos, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

VISADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

noviembre, 2009

MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE BOLLULLOS DE LA MITACION

ORDENACIÓN UA R-1. CATEGORIZACIÓN

1/750

04

30 años URBANISMO e88 ARQUITECTURA

ESTUDIO DE DETALLE

ARI1. UA-1 "EL GRAN PODER" DE LAS NN.SS. DE BOLLULLOS DE LA MITACION. (SEVILLA)

PLANO DETERMINACIONES URBANISTICAS II

Sustituye a - Total 1.05
Escala 1:750

I.03

PROMOTOR

SAREB

ARQUITECTOS. JOSE Mª BARROSO CAMPOS. ANTONIO GALISTEO ROSA

24 ABRIL 2018

UR17-003

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

VISADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE DE PLANEAMIENTO DE BOLLULLOS DE LA MITACION

1/500 05 ORDENACIÓN UA R-1. USOS

30 años URBANISMO e88 ARQUITECTURA

ESTUDIO DE DETALLE

ARI1. UA-1 "EL GRAN PODER" DE LAS NN.SS. DE BOLLULLOS DE LA MITACION. (SEVILLA)

PLANO DETERMINACIONES URBANISTICAS III

Sustituye a - Total 1.05 Escala 1:500

I.04

PROMOTOR

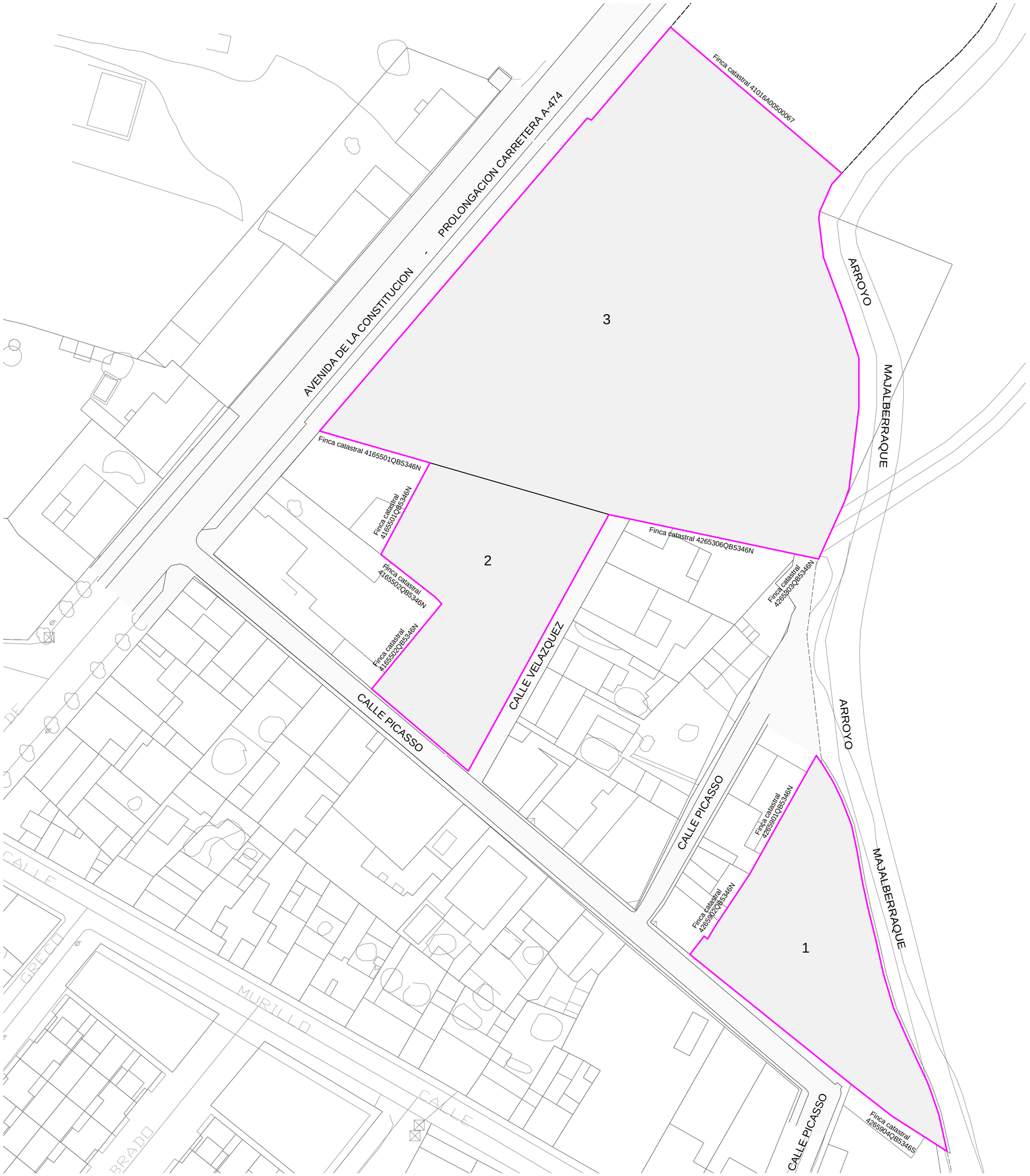
SAREB

ARQUITECTOS. JOSE Mª BARROSO CAMPOS. ANTONIO GALISTEO ROSA

24 ABRIL 2018

UR17-003

El presente documento es copia de su original del que son autores los Arquitectos, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



N

Finca	Referencia Catastral	Número Finca Registro de la Propiedad Nº6	Propietario	Superficie Registral (m2)	Superficie Catastral (m2)	Superficie Medición (m2)	Superficie Medición (%)
1	4265903QB5346N0001DO	4578	SAREB	1.518,00	1.565,00	1.518,00	16,031
2	4165504QB5346N0001FO	5532	SAREB	1.500,00	1.518,00	1.500,00	15,841
3	4165503QB5346N0001TO 41016A005000670000ZP	3033 (parte)	SAREB	6.451,00 4.007,00	6.290,00 3.977,00	6.451,00 -	68,128
TOTAL				13.476,00	13.350,00	9.469,00	100,000

DELIMITACION ESTUDIO DE DETALLE.

El presente documento es copia de su original del que son autores los Arquitectos, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

30 años e88 ARQUITECTURA

ESTUDIO DE DETALLE

ARI1. UA-1 "EL GRAN PODER" DE LAS NN.SS. DE BOLLULLOS DE LA MITACION. (SEVILLA)

PLANO ESTADO ACTUAL: CATASTRAL

Sustituye a -
Total I.05
Escala 1:500

I.05

PROMOTOR

SAREB

ARQUITECTOS. JOSE Mª BARROSO CAMPOS. ANTONIO GALISTEO ROSA

24 ABRIL 2018

UR17-003

El presente documento es copia de su original del que son autores los Arquitectos, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

N

ARI1.UA-1 "EL GRAN PODER"

Finca catastral 4101A00500067

Finca catastral 4165501QB5346N

Finca catastral 4165501QB5346N

Finca catastral 4165502QB5346N

Finca catastral 4165502QB5346N

Finca catastral 4265306QB5346N

Finca catastral 4265303QB5346N

Finca catastral 4265901QB5346N

Finca catastral 4265902QB5346N

Finca catastral 4265904QB5346S

AVENIDA DE LA CONSTITUCION - PROLONGACION CARRETERA A-474

CALLE VELAZQUEZ

CALLE PICASSO

CALLE PICASSO

CALLE PICASSO

ARROYO MAJALBERRAQUE

ARROYO

MAJALBERRAQUE

ARI1.UA-1
"EL GRAN PODER"

DELIMITACION ESTUDIO DE DETALLE.

30 años
e88 ARQUITECTURA

ESTUDIO DE DETALLE

ARI1. UA-1 "EL GRAN PODER" DE LAS NN.SS. DE BOLLULLOS DE LA MITACION. (SEVILLA)

PLANO DELIMITACION DEL AMBITO

Sustituye a -
Total P.04
Escala 1:500

P.01

PROMOTOR

SAREB

ARQUITECTOS. JOSE Mª BARROSO CAMPOS. ANTONIO GALISTEO ROSA

24 ABRIL 2018

UR17-003

El presente documento es copia de su original del que son autores los Arquitectos, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

N

PARCELA 2.1

PARCELA 1.1

PARCELA 2.3

PARCELA 2.2

25.00

PARCELA 3.1

PARCELA 3.2

15.00

AVENIDA DE LA CONSTITUCION

PROLONGACION CARRETERA A-474

PROLONGACION CALLE VELAZQUEZ

CALLE PICASSO

CALLE PICASSO

CALLE PICASSO

ARROYO

MAJALBERRAQUE

ARROYO

MAJALBERRAQUE

MURILLO

CALLE GRECO

CALLE BRADO

LEYENDA CALIFICACION DEL SUELO.

USOS LUCRATIVOS:

USOS NO LUCRATIVOS:

ESPACIOS LIBRES.

RED VIARIA.

LINEA PROTECCION DEL CAUCE DEL ARROYO 15M.

LINEA MARGEN PROTECCION DE EDIFICACION 25M.

DELIMITACION ESTUDIO DE DETALLE.

30 años URBANISMO e88 ARQUITECTURA

ESTUDIO DE DETALLE

ARI1. UA-1 "EL GRAN PODER" DE LAS NN.SS. DE BOLLULLOS DE LA MITACION. (SEVILLA)

PLANO CALIFICACION DEL SUELO

Sustituye a -
Total P.04
Escala 1:500

P.02

PROMOTOR

SAREB

ARQUITECTOS. JOSE Mª BARROSO CAMPOS. ANTONIO GALISTEO ROSA

24 ABRIL 2018

UR17-003

El presente documento es copia de su original del que son autores los Arquitectos, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

N

PARCELA 2.1
CASCO TRADICIONAL
SUPERFICIE 735,94m2.

PARCELA 1.1
CASCO TRADICIONAL
SUPERFICIE 3.322,85m2.

PARCELA 2.2
CASCO TRADICIONAL
SUPERFICIE 725,96m2.

PARCELA 2.3
ESPACIOS LIBRES
SUPERFICIE:
1.358,13m2.

PARCELA 3.1
CASCO TRADICIONAL
SUPERFICIE: 499,51m2.

PARCELA 3.2
ESPACIOS LIBRES
SUPERFICIE:
1.018,49m2.

AVENIDA DE LA CONSTITUCION - PROLONGACION CARRETERA A-474
PROLONGACION CALLE VELAZQUEZ
CALLE PICASSO
CALLE PICASSO
CALLE PICASSO
ARROYO MAJALBERRAQUE
ARROYO MAJALBERRAQUE
25.00
15.00
CALLE GRECO
CALLE MURILLO
CALLE BRADO

LEYENDA INTENSIDADES Y ORDENANZAS

USOS LUCRATIVOS: CASCO TRADICIONAL

USOS NO LUCRATIVOS:

ESPACIOS LIBRES.

RED VIARIA.

LINEA PROTECCION DEL CAUCE DEL ARROYO 15M.

LINEA MARGEN PROTECCION DE EDIFICACION 25M.

NOTA: LA ORDENACION DE VOLUMENES DE LA PARCELA 1.1. SE PODRA ESTEBLECER MEIDANTE UN ESTUDIO DE DETALLE.

DELIMITACION ESTUDIO DE DETALLE.

e88 30 años URBANISMO ARQUITECTURA

ESTUDIO DE DETALLE

ARI1. UA-1 "EL GRAN PODER" DE LAS NN.SS. DE BOLLULLOS DE LA MITACION. (SEVILLA)

PLANO INTENSIDADES Y ORDENANZAS

Sustituye a -
Total P.04
Escala 1:500

P.03

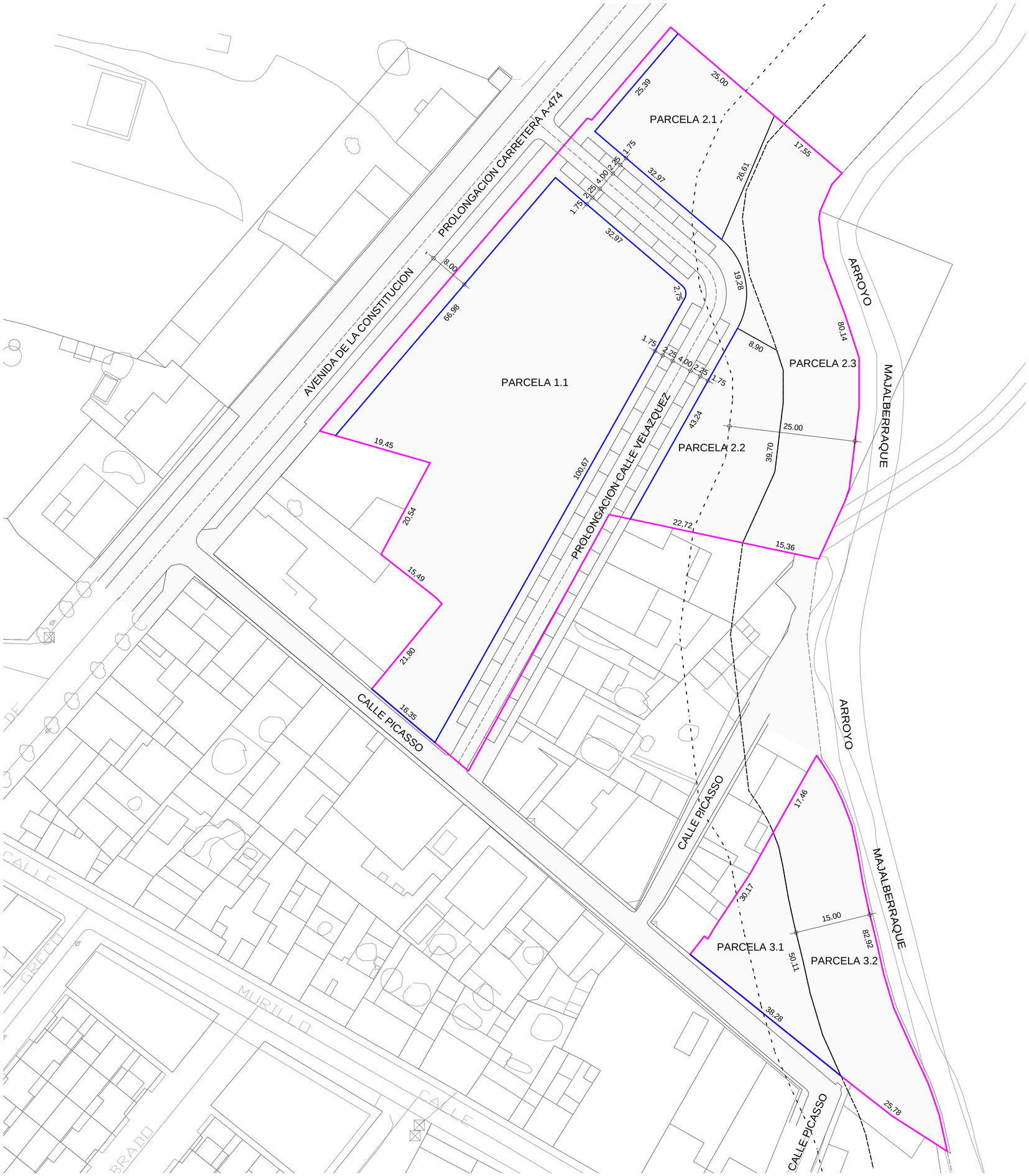
PROMOTOR

SAREB

ARQUITECTOS. JOSE Mª BARROSO CAMPOS. ANTONIO GALISTEO ROSA

24 ABRIL 2018

UR17-003



N

LEYENDA ALINEACIONES

RETRANQUEO MINIMO OBLIGATORIO	
LINEA PROTECCION DEL CAUCE DEL ARROYO 15M.	
LINEA MARGEN PROTECCION DE EDIFICACION 25M.	

NOTA: EL DISEÑO DEFINITIVO DEL VIAL DE NUEVA CREACION SE CONCRETARA EN EL PROYECTO DE URBANIZACION.

DELIMITACION ESTUDIO DE DETALLE.

30 años URBANISMO e88 ARQUITECTURA

ESTUDIO DE DETALLE

ARI1. UA-1 "EL GRAN PODER" DE LAS NN.SS. DE BOLLULLOS DE LA MITACION. (SEVILLA)

PLANO RED VIARIA: ALINEACIONES Y COTAS

Sustituye a - Total P.04 Escala 1:500

P.04

PROMOTOR

SAREB

ARQUITECTOS. JOSE Mª BARROSO CAMPOS. ANTONIO GALISTEO ROSA

24 ABRIL 2018

UR17-003

El presente documento es copia de su original del que son autores los Arquitectos, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.