

DIS

**REFORMADO 1 DEL ESTUDIO DE DETALLE
DE LA MANZANA Nº 10**

**P.P. "La Capitana"
Bollullos de la Mitación (Sevilla)**

**PROMOTOR
Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación**

**TÉCNIC O REDACTOR
Francisco Sánchez Olivares**

DIS

INDICE:

I. MEMORIA

_Antecedentes 0101:

_Introducción 010 2:

_Situación, límites y superficies 0103 :

_Objeto del estudio de detal le 0104 :

_Procedencia y justificación de la conveniencia de la
solución adoptada 010 5:

_Datos básicos 0106 :

II PLANOS

DIS

I. MEMORIA

_Antecedentes 0101:

En octubre de 2001 se redacta el Plan Parcial de la "Finca La Capitana", redactado por Domingo Sánchez Fuentes y promovido por REACTIV INMOBILIARIA, S.L. Fue aprobado en Pleno del Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación. Comprende parte de unos terrenos situados a la entrada del núcleo de población de Bollullos de la Mitación para la carretera de Umbrete y denominados genéricamente "Finca La Capitana o Requejo", incluidos en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Bollullos de la Mitación.

En octubre de 2003 se produce la aprobación definitiva del Plan Parcial de la "Finca La Capitana". Siendo objetivo de un estudio de detalle posterior.

En abril de 2005 se redacta el Estudio de Detalle de la manzana nº10, redactado por el arquitecto Francisco Cascales González y promovido por REACTIV INMOBILIARIA, S.L., del Plan Parcial de la "Finca La Capitana".

En el Estudio de Detalle se redacta y tramita una modificación de las alineaciones, y retranqueos y separaciones a linderos de la manzana nº 10 sin modificar la edificabilidad, ni la ocupación, ni las superficies de la manzana, ni la disposición de la misma, así como tampoco se modifican los sistemas locales ni la densidad de las viviendas.

_Introducción 0102:

El presente documento se redacta por encargo de Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación con domicilio en Plaza Nuestra Señora de Cuatrovitás, 1 de Bollullos de la Mitación en Sevilla. El técnico redactor es el Arquitecto Francisco Sánchez Olivares, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con nº 6151.

_ Situación, límites y superficies 0103:

2.1. Situación

La manzana nº 10 se encuentra en el sector de suelo urbanizable del Plan Parcial "Finca La Capitana" que comprende parte de unos terrenos situados a la entrada del núcleo de población de Bollullos de la Mitación por la carretera de Umbrete y denominados genéricamente "Finca La Capitana o Requejo", incluidos en la Revisión de la Norma Subsidiarias de Planeamiento de Bollullos de la Mitación.

2.2. Límites

El ámbito este Reformado 1 del Estudio de Detalle de la Manzana nº10 del Plan Parcial "Finca La Capitana" linda al Sureste con traseras de las viviendas de la Urbanización Cuatrovitás. El resto de linderos los tiene con diversas zonas de la "Finca La Capitana".

2.3. Superficies

La superficie de la Manzana es de 4.707,45 m².

_ Objeto del estudio de detalle 0104 :

El presente documento "Reformado 1 del Estudio de Detalle de la Manzana nº 10" tiene por objeto modificar las especificaciones sobre la alineación de vuelo exterior en las plantas primera y de cubiertas que establece el Artículo 6.2. Condiciones particulares de los sectores residenciales. Manzanas R1 y R2 de las Ordenanzas del P.P. "FINCA LA CAPITANA" de las NN.SS. de Bollullos de la Mitación, en la que se refiere a la MANZANA 10; y del Estudio de Detalle anterior sobre la misma.

La finalidad perseguida es permitir la mayor libertad volumétrica de las viviendas a diseñar en las parcelas

de dicha manzana nº 10, permitiéndose reducir la distancia de alineación con respecto al resto de linderos en las plantas superiores de las viviendas en función de las necesidades futuras, siempre que se cumplan todos los demás condicionamientos impuestos. La morfología irregular de algunas parcelas que componen la manzana dificulta la materialización del aprovechamiento urbanístico de las mismas al aplicarle las alineaciones marcadas.

No se modifican la edificabilidad, ni la ocupación, ni las superficies de la manzana, ni la disposición de la misma, así como tampoco se modifican los sistemas locales ni la densidad de las viviendas.

_Procedencia y justificación de la conveniencia de la solución adoptada
0105 :

Aún cuando el P.P. "Finca La Capitana" contempla la ordenación del sector con nivel de detalle suficiente para su urbanización y edificación, se prevé la posibilidad de redactar Estudios de Detalle, de acuerdo con los artículos 91 de la Ley de Suelo; 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento; y el artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbana de Andalucía (LOUA), y las condiciones específicas de cada zona establecidas en sus Ordenanzas, siempre que el reajuste de las alineaciones y rasantes fijadas en el P.P. no supongan un aumento de la ocupación de suelo, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni altere el uso exclusivo predominante asignado por aquel.

Datos básicos 0106 :

5.1. Datos del planeamiento vigente referidos a la manzana (antes del Reformado 1 del Estudio de Detalle)

En el *Artículo 6.2. Condiciones particulares de los sectores residenciales. Manzanas R1 y R2* de las Ordenanzas del P.P. "FINCA LA CAPITANA" de las NN.SS. de Bollullos de la Mitación y en el posterior Estudio de Detalle, se recogen las condiciones particulares que le son de aplicación al ámbito del Estudio de Detalle y que pasamos a resumir:

A. DELIMITACIÓN.

Estas condiciones serán de aplicación de las manzanas números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9, destinadas a edificación de viviendas aisladas, y en las manzanas números 10 y 11, destinadas a edificación de viviendas pareadas como queda reflejado en el plano de zonificación de los presentes Plan Parcial y Estudio de Detalle.

B. PARCELACIÓN.

Parcela mínima:

Parcelas de edificación aislada: 300 m².

Parcelas de edificación pareada: 200 m².

C. ALINEACIONES, RETRANQUEOS Y SEPARACIONES A LINDEROS.

Edificaciones Aisladas:

- Retranqueo mínimo de 3 m. de las fachadas de la edificación a todos los linderos de las parcelas.

Edificaciones Pareadas:

- Adosadas a un lindero lateral y con un retranqueo mínimo de 3 m. de las fachadas de la edificación al resto de linderos de las parcelas en la manzana nº 11;
- Adosadas a un lindero lateral y con un retranqueo mínimo de 2.50 m. a lindero con red viaria y con un retranqueo mínimo de 3 m. de las fachadas de la edificación al resto de linderos de las parcelas en la manzana nº 10.

Se permitirá la construcción de viviendas seriadas, no debiendo ser únicamente pareadas, siempre y cuando se cumplan las condiciones de alineaciones, retranqueos y separaciones a linderos especificados en este apartado.

Estos paramentos podrán ser modificados mediante un Estudio de Detalle siempre y cuando afecten a la totalidad de una manzana edificatoria.

D. OCUPACIÓN EN PARCELA.

La ocupación máxima de parcelas será del 40% en todas las parcelas de uso residencial.

E. EDIFICABILIDAD NETA.

Edificabilidad neta máxima:

Para edificaciones Aisladas: 0.6 m²/m²s.

Para edificaciones Pareadas: 0.8 m²/m²s.

F. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

La altura máxima de las edificaciones será de dos plantas (PB+1) y siete metros y medio (7.50 m) desde la rasante a la cota inferior del forjado de cubierta. El suelo de planta baja de las edificaciones se elevará como máximo 1.00 m. de la rasante a calle. El número máximo de plantas es de 2 plantas + ático retranqueado.

G. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Retranqueo mínimo: 3 m. a fachada principal.

Ocupación máxima: 20% de la planta inferior y hasta un 30% de la planta inferior en caso de que pueda ser considerado por los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento como "mirador tradicional".

El ático no podrá exceder de 10.00 m. desde la rasante a la cota inferior del forjado de cubierta del mismo.

H. PATIOS

Los patios de luces y de ventilación tendrán como mínimo tres (3) metros de lado, pudiéndose inscribir un círculo de diámetro mínimo tres (3) metros.

I. SEMISÓTANOS

Se permitirá la construcción de una planta en semisótano ocupando como máximo la totalidad de la superficie construida en planta baja. Sólo se permitirá el uso de garajes y de trasteros no computando su superficie a efectos de edificabilidad.

J. APARCAMIENTOS

Se preverá dentro de cada parcela o edificación un aplaza de aparcamiento por vivienda de dimensiones mínimas 2.20 x 4.50 metros.

K. CONDICIONES PARTICULARES DE USO

El uso determinado de esta zona será el de residencial unifamiliar, permitiéndose además los usos no residenciales compatibles siguientes:

- Hospedaje
- Comercio
- Oficinas
- Educaional

Permitiéndose por tanto el reajuste de alineaciones si se justifican con un estudio de detalle.

Las modificaciones propuestas en este documento no implican la revisión de las NN.SS. vigentes, no alteran la estructura general y orgánica del Territorio Municipal y no afectan a la clasificación del suelo ni a los sistemas generales, ni tampoco al suelo urbanizable.

5.2. Datos del Reformado 1 del Estudio de Detalle.

Serán de aplicación las siguientes condiciones:

A. DELIMITACIÓN.

Estas condiciones serán de aplicación de las manzanas números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 destinadas a edificación de viviendas aisladas, y en la manzana número 10 y 11, destinadas a edificación de viviendas pareadas como queda reflejado en el plano de zonificación de los presentes Plan Parcial y Estudio de Detalle.

B. PARCELACIÓN.

Parcela mínima:

Parcelas de edificación aislada: 300 m².

Parcelas de edificación pareada: 200 m².

C. ALINEACIONES, RETRANQUEOS Y SEPARACIONES A LINDEROS.

Edificaciones Aisladas:

- Retranqueo mínimo de 3 m. de las fachadas de la edificación a todos los linderos de las manzanas números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9.

Edificaciones Pareadas:

- Adosadas a un lindero lateral y con un retranqueo mínimo de 3 m. de las fachadas de la edificación al resto de linderos de las parcelas en la manzana nº 11;
- Adosadas a un lindero lateral con un retranqueo mínimo de 2.50 m. a lindero con red viaria y con un retranqueo mínimo de 3 m. de las fachadas de la edificación al resto de linderos en planta baja de las parcelas; además se permitirá un vuelo máximo en planta primera y en planta de cubiertas de 1.50 m. con relación a la alineación de planta baja, en la manzana nº 10.

Se permitirá la construcción de viviendas seriadas, no debiendo ser únicamente pareadas, siempre y cuando se cumplan las condiciones de alineaciones, retranqueos y separaciones a linderos especificados en este apartado.

Estos paramentos podrán ser modificados mediante un Estudio de Detalle simple y cuando afecten a la totalidad de una manzana edificatoria.

D. OCUPACIÓN EN PARCELA.

La ocupación máxima de parcelas será del 40% en todas las parcelas de uso residencial.

E. EDIFICABILIDAD NETA.

Edificabilidad neta máxima:

Para edificaciones Aisladas: 0.6 m²/m²s.

Para edificaciones Pareadas: 0.8 m²/m²s.

F. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

La altura máxima de las edificaciones será de dos plantas (PB+1) y siete metros y medio (7.50 m) desde la rasante a la cota inferior del forjado de cubierta. El suelo de planta baja de las edificaciones se elevará como máximo 1.00 m. de la rasante a calle. El número máximo de plantas es de 2 plantas + ático retranqueado.

G. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Retranqueo mínimo: 3 m. a fachada principal.

Ocupación máxima: 20% de la planta inferior y hasta un 30% de la planta inferior en caso de que pueda ser considerado por los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento como "mirador tradicional".

El ático no podrá exceder de 10.00 m. desde la rasante a la cota inferior del forjado de cubierta del mismo.

H. PATIOS

Los patios de luces y de ventilación tendrán como mínimo tres (3) metros de lado, pudiéndose inscribir un círculo de diámetro mínimo tres (3) metros.

I. SEMISÓTANOS

Se permitirá la construcción de una planta en semisótano ocupando como máximo la totalidad de la superficie construida en planta baja. Sólo se permitirá el uso de garajes y de trasteros no computando su superficie a efectos de edificabilidad.

J. APARCAMIENTOS

Se preverá dentro de cada parcela o edificación un aplaza de aparcamiento por vivienda de dimensiones mínimas 2.20 x 4.50 metros.

K. CONDICIONES PARTICULARES DE USO

El uso determinado de esta zona será el de residencial unifamiliar, permitiéndose además los usos no residenciales compatibles siguientes:

- Hospedaje
- Comercio
- Oficinas
- Educativa

Permitiéndose por tanto el reajuste de alineaciones si se justifican con un estudio de detalle.

Las modificaciones propuestas en este documento no implican la revisión de las NN.SS. vigentes, no alteran la estructura general y orgánica del Territorio Municipal y no afectan a la clasificación del suelo ni a los sistemas generales, ni tampoco al suelo urbanizable.

Sevilla, mayo 2016

La Propiedad

El técnico redactor:



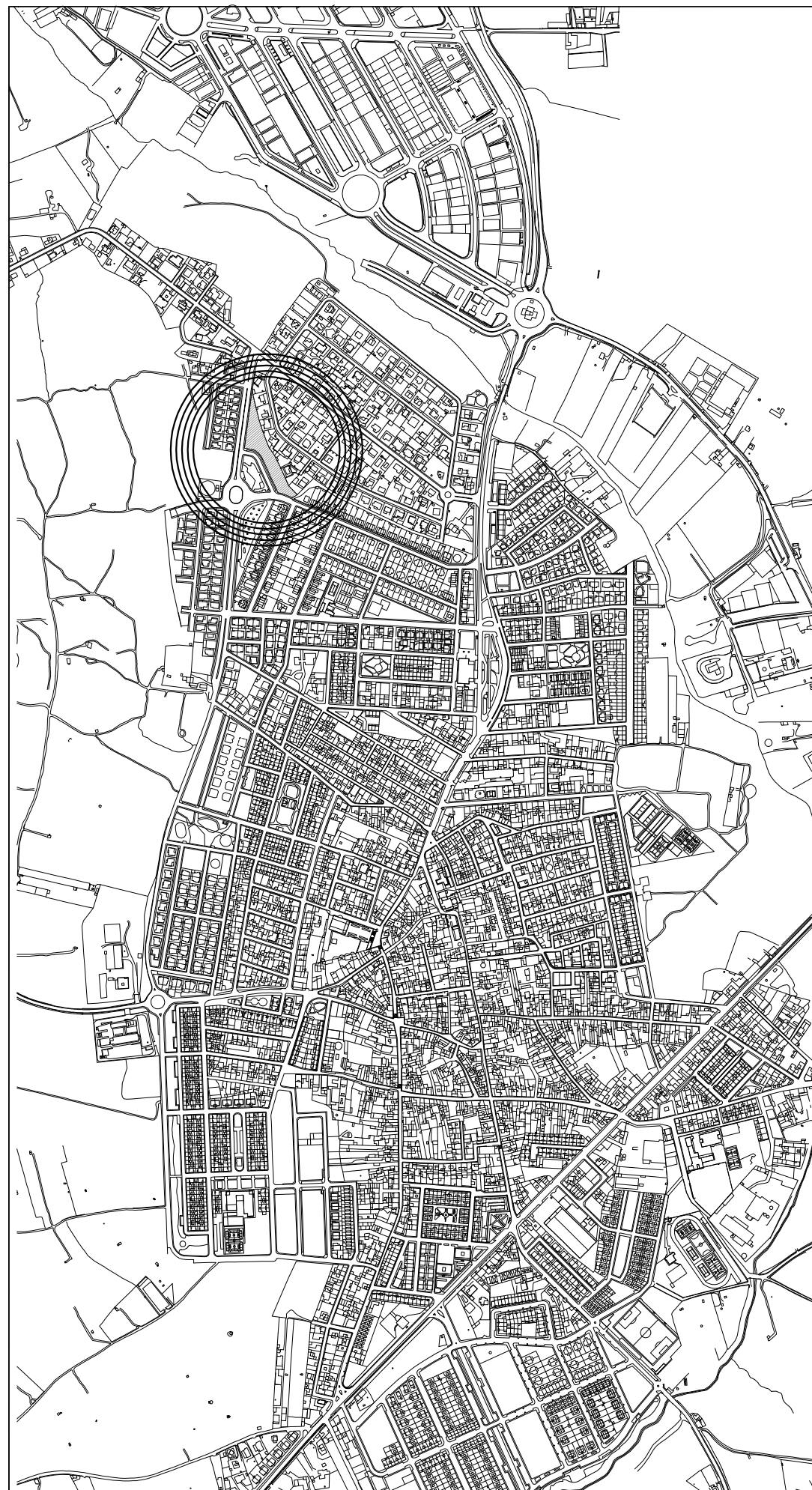
Francisco Sánchez Olivares

Colegiado nº 6151



Reformado 1 del Estudio de Detalle de la Manzana nº 10
P.P. "La Capitana", Bollullos de la Mitación (Sevilla)

II. PLANOS



ESCALA 1:10000



ESCALA 1:2500

**REFORMADO 1 DEL ESTUDIO
DE DETALLE DE LA MANZANA
Nº 10**

Ubicación
P.P. "FINCA LA CAPITANA"
41.110 Bollullos de la Mitación, Sevilla

Promotor
Ayto. de Bollullos de la Mitación
CIF: P-4101600-G

Técnico redactor
Francisco Sánchez Olivares
Colegiado nº 6151 COAS

disev / sevilla
t. (0034) 955766689 - f. (0034) 955776772
www.disevarquitectura.com



Título
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

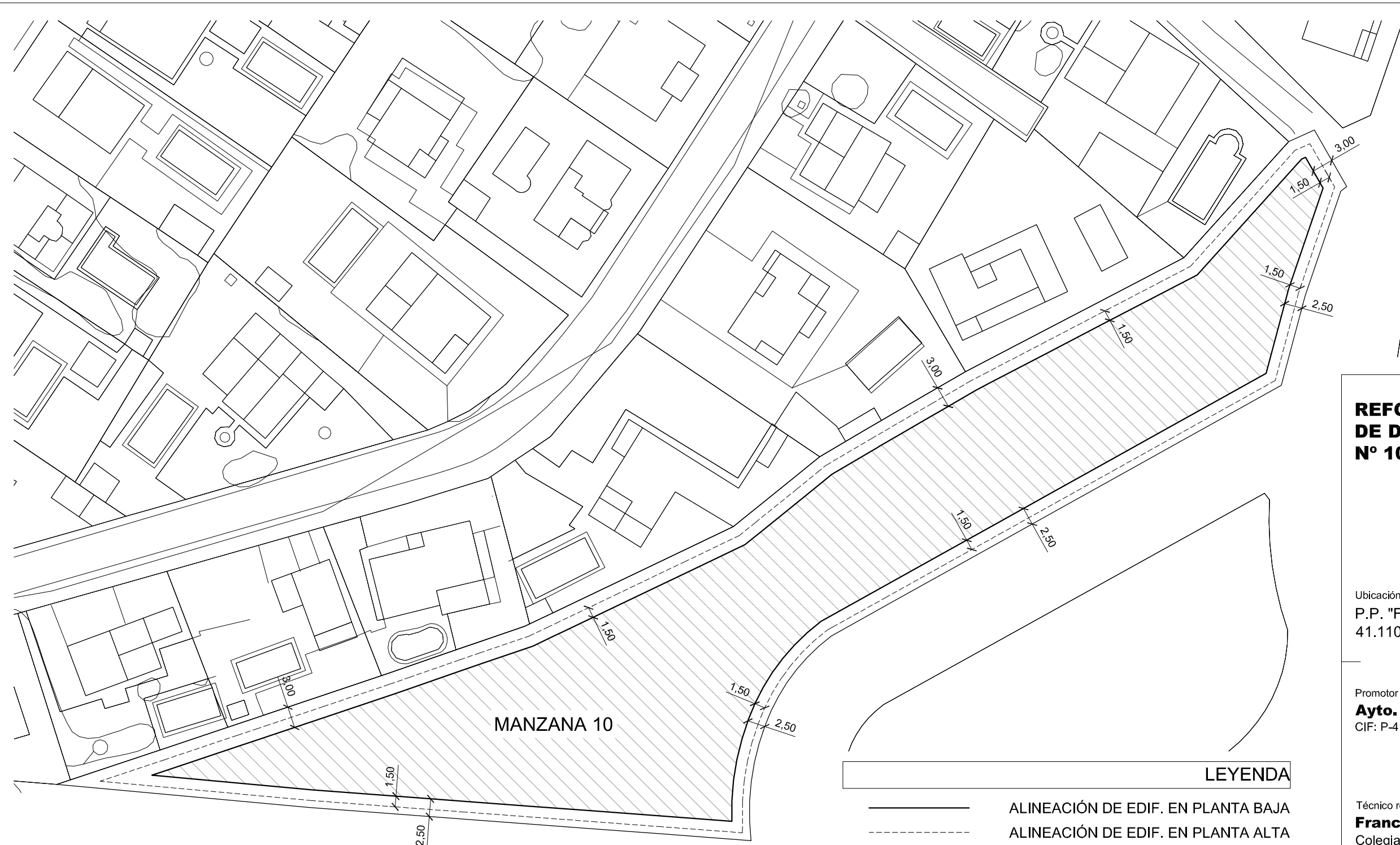
Fecha
05_2016

Escala
1/10000
1/2500



Nº de plano

01



REFORMADO 1 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA Nº 10

Ubicación
 P.P. "FINCA LA CAPITANA"
 41.110 Bollullos de la Mitación, Sevilla

Promotor
Ayto. de Bollullos de la Mitación
 CIF: P-4101600-G

Técnico redactor
Francisco Sánchez Olivares
 Colegiado nº 6151 COAS



disev / sevilla
 t. (0034) 955766689 - f. (0034) 955776772
 www.disevarquitectura.com

Título
MANZANA CONDICIONES URBANÍSTICAS

Fecha 05_2016	Escala 1/600	Orientación 	Nº de plano 02
------------------	------------------------	-----------------	--------------------------

LEYENDA

- ALINEACIÓN DE EDIF. EN PLANTA BAJA
- ALINEACIÓN DE EDIF. EN PLANTA ALTA
- ÁREA DE MOVIMIENTO

CONDICIONES URBANÍSTICAS

MANZANA Nº 10 (edificaciones pareadas o adosadas a lindero)
 OCUPACIÓN
 Máxima de parcelas de uso residencial: 40 %

EDIFICABILIDAD:
 Edificaciones Pareadas-Adosada a lindero: 0,80 m²/m²s

SUPERFICIE MÍNIMA PARCELA: 200,00 m²

ALINEACIONES, RETRANQUEOS Y SEPARACIÓN A LINDEROS
 Edificaciones Pareadas:
 - Adosadas a un lindaero lateral.
 - Retranqueos mínimos: 2.50 m a red viaria , 3.00 m a resto de lindaeros en planta baja; y 1.50 m a cualquier lindaero en vuelos en planta primera y en planta de cubiertas.