

En Bollullos Par del Condado, a fecha de firma digital.

LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL.,

Fdo.: D^a Fabiola Rosado Moreno

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO.

ILMO AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO
REGISTRO GENERAL DEL I.T.M.O.
AYUNTAMIENTO.
ENTRADA - Nº.:2025 3094
Fecha:12/03/2025 20:47



PLAN PARCIAL SECTOR SURS R-5 PGOU BOLLULLOS PAR DEL CONDADO. HUELVA AVANCE

Febrero de 2.025

DOCUMENTO BORRADOR PARA TRAMITACIÓN AMBIENTAL

Promotor

Eduardo Guzmán Valdayo
PI GIBRALFARO

Equipo Redactor

José Carlos Fernández Reyes
Manuel Ángel Vázquez Domínguez



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
Fecha: 12/03/2025
Hora: 20:47
Und. reg:GENERAL



INDICE

MEMORIA

- 1.- MARCO JURÍDICO DE APLICACIÓN
 - 1.1.- INTRODUCCIÓN
 - 1.2.- LISTA. RÉGIMEN JURÍDICO DE APLICACIÓN AL SURS-R5
 - 1.3.- REGLAMENTO DE DESARROLLO DE LA LISTA - RÉGIMEN JURÍDICO DE APLICACIÓN AL SURS-R5
 - 1.4.- CONCLUSIONES
- 2.- OBJETO
- 3.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- 4.- PRINCIPALES AFECCIONES
 - 4.1.- AFECCIONES SECTORIALES
 - 4.2.- AFECCIONES TERRITORIALES
 - 4.3.- AFECCIONES AMBIENTALES
- 5.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN – LEGISLACIÓN Y PGOU
 - 5.1.- CRITERIOS GENERALES DE SOSTENIBILIDAD
 - 5.2.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN ESTABLECIDOS EN EL PGOU PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR SURS R-5
 - 5.2.1.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 - 5.2.2.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA
 - 5.2.3.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA
- 6.- CRITERIOS Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN - AVANCE
 - 6.1.- DEL "MODELO URBANÍSTICO" – PROPUESTA
 - 6.2.- ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DEL PGOU
 - 6.3.- ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LAS DETERMINACIONES PORMENORIZADAS PRECEPTIVAS DEL PGOU
 - 6.4.- ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LAS DETERMINACIONES PORMENORIZADAS POTESTATIVAS DEL PGOU
 - 6.5.- UNIDADES DE EJECUCIÓN PREVISTAS
- 7.- ALTERNATIVAS
 - 7.1.- ALTERNATIVA 0
 - 7.2.- ALTERNATIVA 1
 - 7.3.- ALTERNATIVA 3
 - 7.4.- OPCIÓN ELEGIDA.

PLANOS

- 1 SITUACIÓN
- 2 PROPUESTA DE ORDENACIÓN



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
Fecha: 12/03/2025
Hora: 20:47
Und. reg:GENERAL



1.- MARCO JURÍDICO DE APLICACIÓN

1.1.- INTRODUCCIÓN

Mediante resolución de fecha 26/12/2023 la Comisión Territorial de Ordenación de Territorio y Urbanismo de Huelva, acuerda la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Bollullos Par del Condado.

Dicho Plan, fue publicado en BOJA nº 81 del 26 de abril 2024.

En el fundamento de derecho primero del citado acuerdo de aprobación definitiva se indica que, en virtud de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), cuya entrada en vigor se produjo el 23 de diciembre de 2021, resulta de aplicación el régimen urbanístico establecido por la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, LOUA, vigente en el momento de inicio de la tramitación del PGOU.

Mediante decreto 550/2022 de 29 de noviembre, se aprueba el Reglamento General de la Lista, que se encuentra vigente desde el 22 de diciembre de 2022.

El marco jurídico actual en el que nos encontramos en el momento de redactar el presente documento es pues la LISTA y el Reglamento que la desarrolla.

Como quiera que en este documento nos referiremos al ámbito delimitado por el PGOU con la denominación de SURS-R5, cuyo régimen se corresponde al del Suelo Urbanizable Sectorizado establecido por la LOUA es necesario acudir a las Disposiciones Transitorias tanto de la LISTA como de su Reglamento para determinar el régimen urbanístico de aplicación a dicho sector en este nuevo marco jurídico.

1.2.- LISTA RÉGIMEN JURÍDICO DE APLICACIÓN AL SURS-R5

Dicho lo anterior, resulta pues procedente recurrir a las Disposiciones Transitorias de la LISTA que resulten de aplicación al suelo urbanizable sectorizado delimitado bajo el marco jurídico de la derogada LOUA.

I.- Disposición transitoria primera. Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor

Es de aplicación el apartado 3º del punto a) *Clasificación del suelo y régimen de las actuaciones de transformación urbanística*, que establece que "Los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A los efectos de esta ley tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas

Así pues:

- El sector SURS-R5 podrá desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el PGOU de Bollullos Par del Condado vigente.
- El régimen urbanístico del citado sector es el que contempla la LISTA para las actuaciones de transformación urbanística que se encuentren delimitadas.

II.- Disposición transitoria segunda Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes

Resulta de aplicación el apartado 4º en el que se indica que "Los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística delimitadas en el planeamiento general vigente establecerán la reserva de suelo para dotaciones que se determinen en los mismos. Hasta que se produzca el desarrollo reglamentario de la ley deberán cumplir como mínimo los estándares establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía."

De ello se deriva que:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
Fecha: 12/03/2025
Hora: 20:47
Und. reg:GENERAL



- El sector SURS-R5, de acuerdo con la Disposición Transitoria 1ª, tiene la consideración de actuación de transformación urbanística de nueva urbanización delimitada por el PGOU, pero carece en la actualidad de ordenación detallada, en este caso de un Plan Parcial, por lo que una vez que ya se ha producido el desarrollo reglamentario de la LISTA la reserva de suelo para dotaciones del PP que establezca la ordenación detallada serán las del citado Reglamento.

III.- Disposición transitoria tercera Planes e instrumentos en tramitación

El apartado 1 se refiere a los instrumentos de planeamiento, de gestión o de ejecución iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la LISTA, considerando " los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento."

Subrayando que los mismos " podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma"

Podemos afirmar pues que:

- Dado que el instrumento de desarrollo del SURS-R5, en este caso un Plan Parcial, aún no ha sido iniciado, su tramitación se realizará conforme a las reglas de ordenación y el régimen de competencias establecidos en la LISTA y su Reglamento, para las actuaciones de transformación urbanística delimitadas por el planeamiento general.

IV.- Disposición transitoria séptima Normativa aplicable con carácter supletorio

En lo que aquí interesa, debemos referirnos al punto primero de la misma, que transcribimos a continuación:

"Mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera seguirán aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente ley y otras disposiciones vigentes, las siguientes:

- **a)** Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- **b)** Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana"

De acuerdo con lo anterior se deduce que:

- Resulta de aplicación en su integridad el Reglamento de desarrollo de la LISTA, vigente en el momento de redacción del presente documento, por lo que no procede la aplicación del anterior Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio) ni el Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio).

1.3.- REGLAMENTO DE DESARROLLO DE LA LISTA - RÉGIMEN JURÍDICO DE APLICACIÓN AL SURS-R5

Como en el apartado anterior, procede observar las determinaciones establecidas en las correspondientes Disposiciones Transitorias que resulten de aplicación al suelo urbanizable sectorizado delimitado al amparo del régimen jurídico establecido por la derogada LOUA.

I.- Disposición transitoria primera. Clasificación del suelo en los municipios con instrumento de planeamiento general vigente



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 20253094
	AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47	Fecha: 12/03/2025 Hora: 20:47 Und. reg:GENERAL



En el punto 1 se indica "que tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones de su artículo 13 y aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente."

En el punto 2 se especifica que "El resto de los terrenos tendrán la condición de suelo rústico con la categoría que le corresponda según lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley", que para el caso de los suelos urbanizables clasificados por la anterior Ley, sería la de Suelo Rústico Común.

Por tanto:

- La clasificación del suelo vigente para los terrenos incluidos en el sector SURS-R5 es la de Suelo Rústico Común

II Disposición transitoria segunda Actuaciones de transformación urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable previstos en los instrumentos de planeamiento general

En relación con los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigente, el punto 1 de la DT 2ª dispone que:

"Cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística correspondiente, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa, conforme a las siguientes reglas:

- a) Se seguirá el procedimiento de aprobación, régimen de competencias, requisitos de documentación y el resto de disposiciones que se establecen en la Ley y en el Reglamento para el instrumento de ordenación urbanística detallada.
- b) Las determinaciones de la ordenación detallada se desarrollarán en el marco de las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada preceptiva que se establezcan para el ámbito en el instrumento de planeamiento general y conforme a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV, cuando resulten compatibles con éstas.
- c) Los estándares de suelo para dotaciones serán los establecidos en el instrumento de planeamiento general y, en el caso de que los mismos no hubieran sido determinados, los que resulten de aplicar los criterios establecidos en el artículo 82 del Reglamento. A estos efectos, la remisión a los estándares previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, se entenderá referida a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y a este Reglamento.
- d) La reserva de suelo para vivienda protegida será la establecida en el artículo 61.5 de la Ley y 83 del Reglamento salvo que, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el instrumento de planeamiento general hubiera previsto una mayor o una menor que implique una distribución de la reserva exigible en su ámbito de ordenación, en cuyo caso prevalecerá la determinación establecida por éste."

De lo expuesto en esta DT cabe destacar que inciden sobre el SURS-R5

- La ordenación detallada del SURS-R5 corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística correspondiente, en este caso un Plan Parcial, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa.
- Dicho Plan Parcial, seguirá el procedimiento de aprobación, régimen de competencias, requisitos de documentación y el resto de disposiciones que se establecen en la LISTA y en su Reglamento
- Las determinaciones de la ordenación detallada se desarrollarán en el marco de las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada preceptiva que se establecen en el PGOU. Serán de aplicación los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV del Reglamento solo en el caso de que resulten compatibles con éstas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
Fecha: 12/03/2025
Hora: 20:47
Und. reg:GENERAL



- Como el PGOU vigente solo establece estándares de suelo para dotaciones por remisión a los previstos en la LOUA y al Reglamento de Planeamiento (Decreto 2159/1978, de 23 de junio), se entenderá que esta remisión se referirá a la LISTA, y a su Reglamento respectivamente.
- La reserva de suelo para vivienda protegida será la establecida en el artículo 61.5 de la LISTA y 83 del Reglamento que en este caso coincide con la establecido por el PGOU para el ámbito SURS-R5.

1.4.- CONCLUSIONES

De todo lo expuesto en los puntos anteriores cabe concluir que, dada la vigencia de la LISTA y su Reglamento, para el desarrollo del sector SURS-5 del PGOU de Bollullos Par del Condado deben tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

- La clasificación del suelo vigente para los terrenos incluidos en el sector SURS-R5 es la de **Suelo Rústico Común** con el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que **las mismas se encuentran delimitadas**, por lo que la ordenación detallada del SURS-R5 corresponderá a un Plan Parcial, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa.
- El sector SURS-R5 podrá desarrollarse **conforme a las determinaciones contenidas en el PGOU** de Bollullos Par del Condado vigente en el marco de las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada preceptiva que se establecen en mismo.

Serán de aplicación los **criterios de sostenibilidad** para la ordenación urbanística que se contemplan en el Título IV del Reglamento solo en el caso de que resulten **compatibles** con éstas

- Como el PGOU vigente solo establece estándares de suelo para dotaciones por remisión a los previstos en la LOUA y al Reglamento de Planeamiento (Decreto 2159/1978, de 23 de junio), se entenderá que esta remisión se referirá a la LISTA, y a su Reglamento respectivamente, por lo que la reserva de suelo para **dotaciones** del Plan Parcial que establezca la ordenación detallada serán las del **Reglamento en vigor que desarrolla la LISTA**.
- La tramitación del Plan Parcial que desarrolle el sector se realizará conforme a las **reglas** de ordenación y el régimen de competencias **establecidos en la LISTA y su Reglamento** para las actuaciones de transformación urbanística delimitadas por el planeamiento general.

Dicho Plan Parcial, seguirá el procedimiento de aprobación, régimen de competencias, **requisitos de documentación y el resto de disposiciones** que se establecen en los preceptos citados en el párrafo anterior

- La reserva de suelo para **vivienda protegida** será la establecida en el artículo 61.5 de la LISTA y 83 del Reglamento que en este caso **coincide con la establecido por el PGOU para el ámbito SURS-R5**.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 20253094
	AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47	Fecha: 12/03/2025 Hora: 20:47 Und. reg:GENERAL



2.- OBJETO

Como se ha señalado en el punto anterior, al tener el sector la consideración de actuación de transformación urbanística de nueva urbanización proveniente de un planeamiento general vigente, se considera que está ya delimitada, por lo que no es necesario seguir el procedimiento de delimitación establecido en art. 25 de la LISTA.

Conforme a lo establecido en el art.77.2 LISTA y se desarrolla en el punto 2 del art. 101 del Reglamento de la LISTA establece que el Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica.

En este caso, el Avance tendrá la consideración de borrador de plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.

El punto 2 del art. 40 Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental dictamina que los Planes Parciales de ordenación están sometidos a evaluación ambiental estratégica.

Es por ello que el objeto del presente documento es la redacción del Avance del Plan Parcial del sector SURS R5 del PGOU de Bollullos que tendrá la consideración de "**Borrador del Plan**" a los efectos de iniciar la tramitación ambiental correspondiente.

El Avance deberá describir y justificar los aspectos que se exponen en el apartado 1 del art.77 LISTA y del art. 101 RgLISTA, que son los siguientes:

- Objeto
- Ámbito de actuación
- Principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales
- Criterios y propuestas generales para la ordenación
- Alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables

El Avance tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, y se publicará en el portal web de la Administración cuando sea preceptivo el trámite de consulta pública previsto en el artículo 100, tal como se dispone en el punto 3 del art. 101 antedicho.

Conforme al artículo 77 de la LISTA, la consulta pública será preceptiva para los instrumentos de ordenación urbanística en los que sea preceptiva la elaboración de un Avance cual es el caso que nos ocupa.

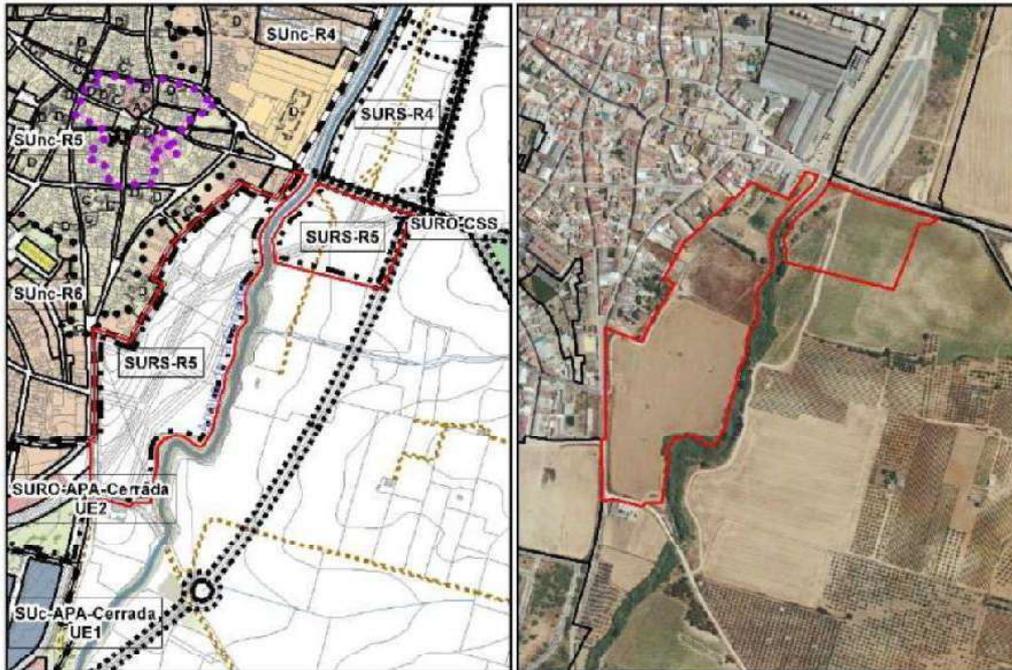


La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 20253094
	AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47	Fecha: 12/03/2025 Hora: 20:47 Und. reg:GENERAL



3.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

-Sectorización del ámbito:



El ámbito corresponde con el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado **SURS-R5 "Arroyo de la Huerta"** del Plan General de Ordenación Urbana de Bollullos Par del Condado que fue aprobado mediante la resolución de 26/11/2023 de la Comisión Territorial de Ordenación de Territorio y Urbanismo de Huelva y publicado en BOJA nº 81 del 26 de abril 2024.

Conforme se justifica en el apartado "5. Justificación de los Sectores y Ámbitos propuestos como Suelo Urbanizable" de la Memoria de Ordenación del PGOU, y en virtud del artículo 47 LOUA en cuyo seno fue redactado y aprobado, el Plan General Clasificó como "Suelo Urbanizable" en la categoría de "Sectorizado" los terrenos "...suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Este plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado."

Así mismo, el apartado 5 de la Memoria de Ordenación añade: " Los criterios que ha seguido el presente para la clasificación de este tipo de suelo se basan en la aptitud del mismo para absorber las demandas de la población a corto y medio plazo, en virtud de la tendencia del consumo de suelo actual, en concordancia con el Estudio de Impacto Ambiental, y teniendo presente tanto la capacidad de integración del mismo en la trama de la ciudad consolidada, como en potenciar su coherencia con la estructura general y orgánica propuesta, siempre bajo los criterios expuestos por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía sobre la limitación al crecimiento."

El apartado "5.2. Suelo Urbanizable Sectorizado" de la Memoria de Ordenación del PGOU describe y justifica los sectores previstos en esta Clase de Suelo:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
Fecha: 12/03/2025
Hora: 20:47
Und. reg:GENERAL



SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO					
ÁMBITO	CÓDIGO	SUPERFICIE m2	USO GLOBAL	ED.GLOBAL m2t/m2s	NIVEL DENSIDAD Vda/Ha
Carboneras	SURS-R1	46.656,30	RESIDENCIAL	0,600	media-baja
Cruz de Montañina	SURS-R2	69.282,74	RESIDENCIAL	0,560	media
Huertecillos	SURS-R3	117.316,00	RESIDENCIAL	0,510	media-baja
Camino de Villalba	SURS-R4	54.942,00	RESIDENCIAL	0,450	media
Arroyo de la Huerta	SURS-R5	87.860,20	RESIDENCIAL	0,560	media
Lirio Norte	SURS-I1	194.682,22	INDUSTRIAL	0,500	--
Autovía I	SURS-I2	260.298,43	INDUSTRIAL	0,470	--
Sistemas Generales Adscritos a Suelo Urbanizable	SGEQ	69.421,41	Equipamientos		
	SGEL	36.029,69	Zonas Libres		
	SGV	33.684,33	Viario		

Los sistemas generales adscritos a suelo urbanizable se reparten entre las 3 "Áreas de Reparto" establecidas en esta clase de suelo por el Plan.

El ámbito del sector SURS-R5 queda incluido en el "Área de Reparto - AR-1", para la que el plan establece un aprovechamiento medio de 0,34128 u.a/m2 resultando el sector excedentario con 13.637,47 u.a.

ÁREA DE REPARTO	SECTOR	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL (m²)	USO CARACTERÍSTICO	EDIFICA-BILIDAD (m²)	COEF. HONG.	APROVECHAMIENTO (u.a.)						
								OBJETIVO	SUBJETIVO	AYTO 10%	EXCESO(+)/DEFECTO (-)	MEDIO (u.a./m2)		
AR-1	SURO-APA-LC	La Cerrada UE-2	Residencial	30.106,69	REN	6.378,00	1,00	10.486,00	9.247,28	1.027,48	211,24			
					REM vp	6.447,00	0,60							
	SURO-APALS	El Lirio Sur	Residencial	43.790,78	REN	17.030,00	1,00	17.030,00	13.450,35	1.494,48	2.085,15			
					TR	238,00	1,10							
	SURO-APAE-UE1	El Majuelo, UE-1 NORTE (*)	Residencial	37.935,00	REN	6.422,00	1,00	14.542,50	11.651,75	1.294,64	1.596,11			
					RUA	5.245,00	1,50							
					TR	230,00	1,10							
	SURS-R1	Carboneras	Residencial	46.656,30	REN	12.737,17	1,00	23.766,72	14.330,50	1.592,28	7.843,94			
					REM vp	5.458,79	0,60							
					le	7.558,32	0,70							
					TR	2.239,50	1,10							
	SURS-R2	Cruz de Montañina	Residencial	69.282,74	REM	26.344,07	1,00	34.398,60	21.280,22	2.364,47	10.753,91			
					REM vp	11.290,32	0,60							
					TR	1.163,95	1,10							
	SURS-R3	Huertecillos	Residencial	117.316,00	REN	20.940,91	1,00	46.799,93	35.033,66	4.003,74	6.762,54			
RPM vp					8.974,67	0,60								
li					16.513,40	0,65								
le					11.008,93	0,70								
TI					2.393,25	0,65								
SURS-R4	Camino de Villalba	Residencial	54.942,00	REN	15.751,12	1,00	21.134,79	15.875,46	1.875,05	2.384,28				
				REM vp	8.972,78	0,60								
SURS-R5	Arroyo de la Huerta	Residencial	87.860,20	REM	33.407,96	1,00	43.622,24	25.905,30	2.990,48	13.637,47				
				REM vp	14.317,70	0,60								
				TR	1.476,05	1,10								
Sistemas Generales	SGEQ-1	Recinto ferial	Sistemas Generales	42.501,68				13.054,22	1.450,47	-14.504,69				
	SGEQ-2	Equipamiento Ferial II		29.394,46				9.028,52	1.003,17	-10.031,69				
	SGEQ-3	Los Escarabajales		14.729,03				4.524,03	502,67	+5.026,70				
	SGEL-3	Cerrada I		4.426,97				1.359,75	151,08	+1.510,83				
	SGEL-4	Cerrada II		15.806,73				4.855,04	539,45	-5.394,49				
	SGEL-7	Zona Ferial		14.998,60				4.605,83	511,87	-5.113,70				
	SGV-11	Ronda Norte (Huertecillos)		5.162,87				1.585,78	176,20	-1.761,98				
	SGV-15	Acceso Sur		5.642,26				1.733,02	192,56	-1.925,58				
	TOTAL				620.551,71		242.518,89		211.780,78	190.602,71	21.178,08	0,00	0,34128	

Conforme se indica en el apartado "5.2.5. SURS-R5 Arroyo de la Huerta" el objetivo es "...potenciar el crecimiento de la ciudad hacia el Este, colmatando y completando la actual trama urbana que presenta hacia este espacio trasera y edificaciones en estado de deterioro y abandono. La actuación propiciará la configuración de una nueva fachada de la ciudad en su lado Este aprovechando la topografía del terreno. Servirá la actuación además para configurar los nuevos accesos a la zona este de la población."



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100NBPSY7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
 Fecha: 12/03/2025
 Hora: 20:47
 Und. reg:GENERAL



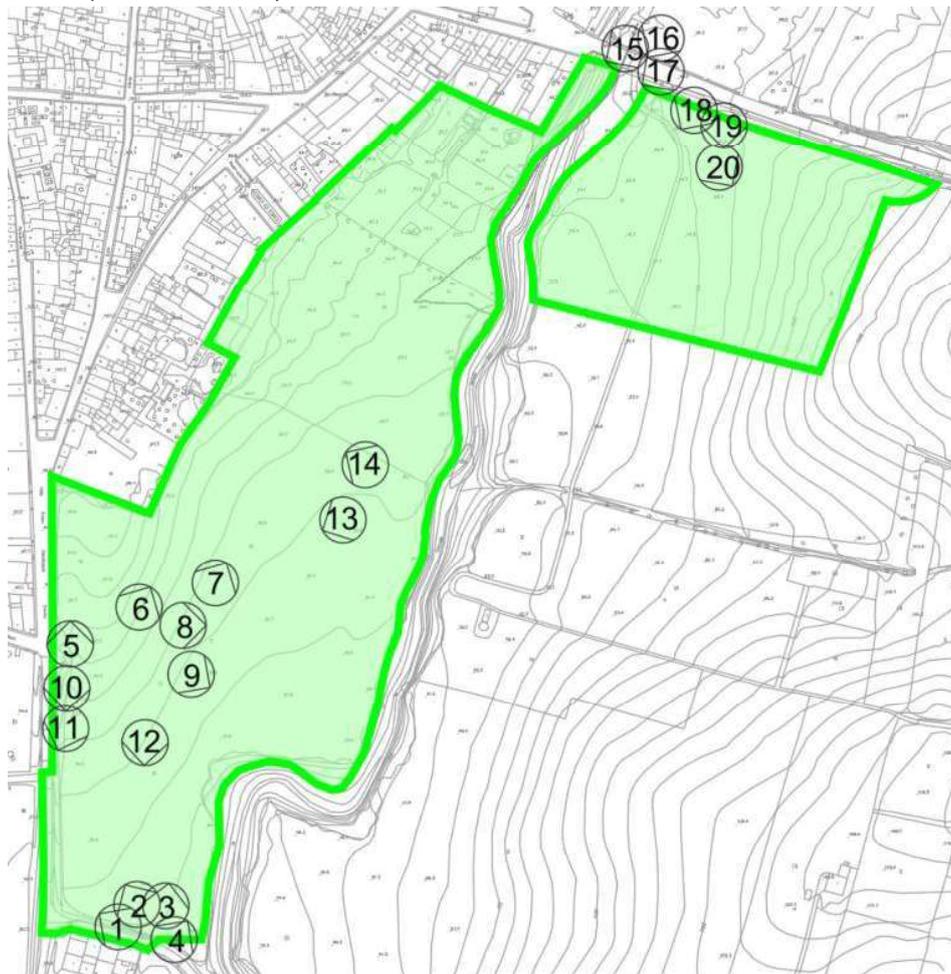
Las determinaciones urbanísticas de ordenación estructural, pormenorizadas preceptivas y potestativas, así como las condiciones y características para el desarrollo del sector y programación que establece el Plan y que se resumen en la Ficha particularizada de las Normas Urbanísticas serán objeto de desarrollo en el apartado "5.Criterios generales de Ordenación" del presente Avance.

Por otro lado, el Plan al no tener constancia, a fecha de su aprobación, de que por parte del organismo de cuenca se haya deslindado el DPH del arroyo de la Cerrada, en tanto se formalizan las operaciones técnicas y administrativas de deslinde y de acuerdo con las recomendaciones, presupone como dominio DPH el ámbito de la lámina inundable con periodo de retorno de 10 años más la zona de servidumbre, sin perjuicio de lo que pueda establecer en su día el deslinde. Dicha zona de DPH constituye suelo No Urbanizable de Especial Protección, quedando fuera del ámbito del SURS-R5.

-Características de los terrenos:

El sector se divide en dos zonas al este y al oeste del arroyo de la Cerrada. La zona más al este del arroyo, cuenta con clara pendiente hacia el cauce, más pronunciada en la mitad este, salvando un desnivel total de unos 6 metros desde los terrenos más altos al este a los terrenos próximos al río.

En la zona situada al oeste del arroyo los terrenos cuentan igualmente con pendiente hacia el río salvando en la zona más al norte unos 4 metros de desnivel y en la zona más al sur unos 6 metros entre la zona oeste más próxima a la trama urbana y los terrenos más próximos al arroyo.



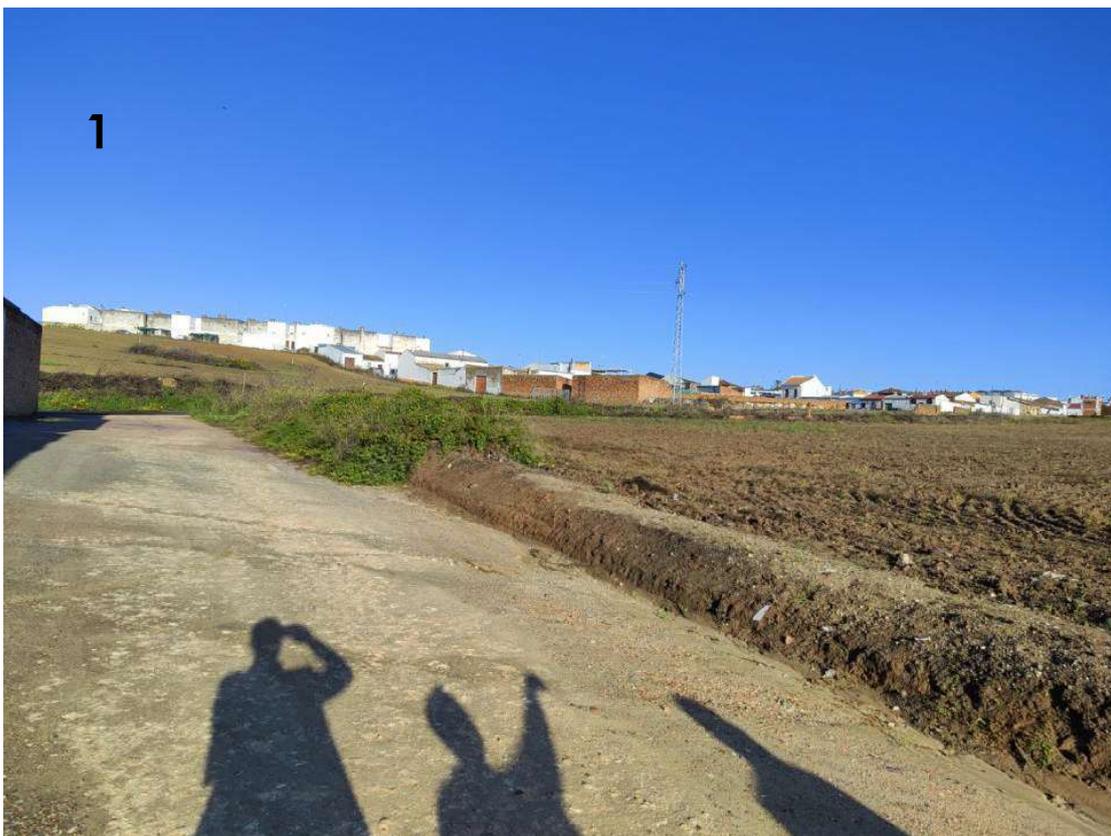
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
Fecha: 12/03/2025
Hora: 20:47
Und. reg:GENERAL





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
Fecha: 12/03/2025
Hora: 20:47
Und. reg:GENERAL





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
Fecha: 12/03/2025
Hora: 20:47
Und. reg:GENERAL





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
[--RR.DD.--] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
Fecha: 12/03/2025
Hora: 20:47
Und. reg:GENERAL





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
Fecha: 12/03/2025
Hora: 20:47
Und. reg:GENERAL





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
Fecha: 12/03/2025
Hora: 20:47
Und. reg:GENERAL





11



12



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
Fecha: 12/03/2025
Hora: 20:47
Und. reg:GENERAL





13



14



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
Fecha: 12/03/2025
Hora: 20:47
Und. reg:GENERAL





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
Fecha: 12/03/2025
Hora: 20:47
Und. reg:GENERAL





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
Fecha: 12/03/2025
Hora: 20:47
Und. reg:GENERAL





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

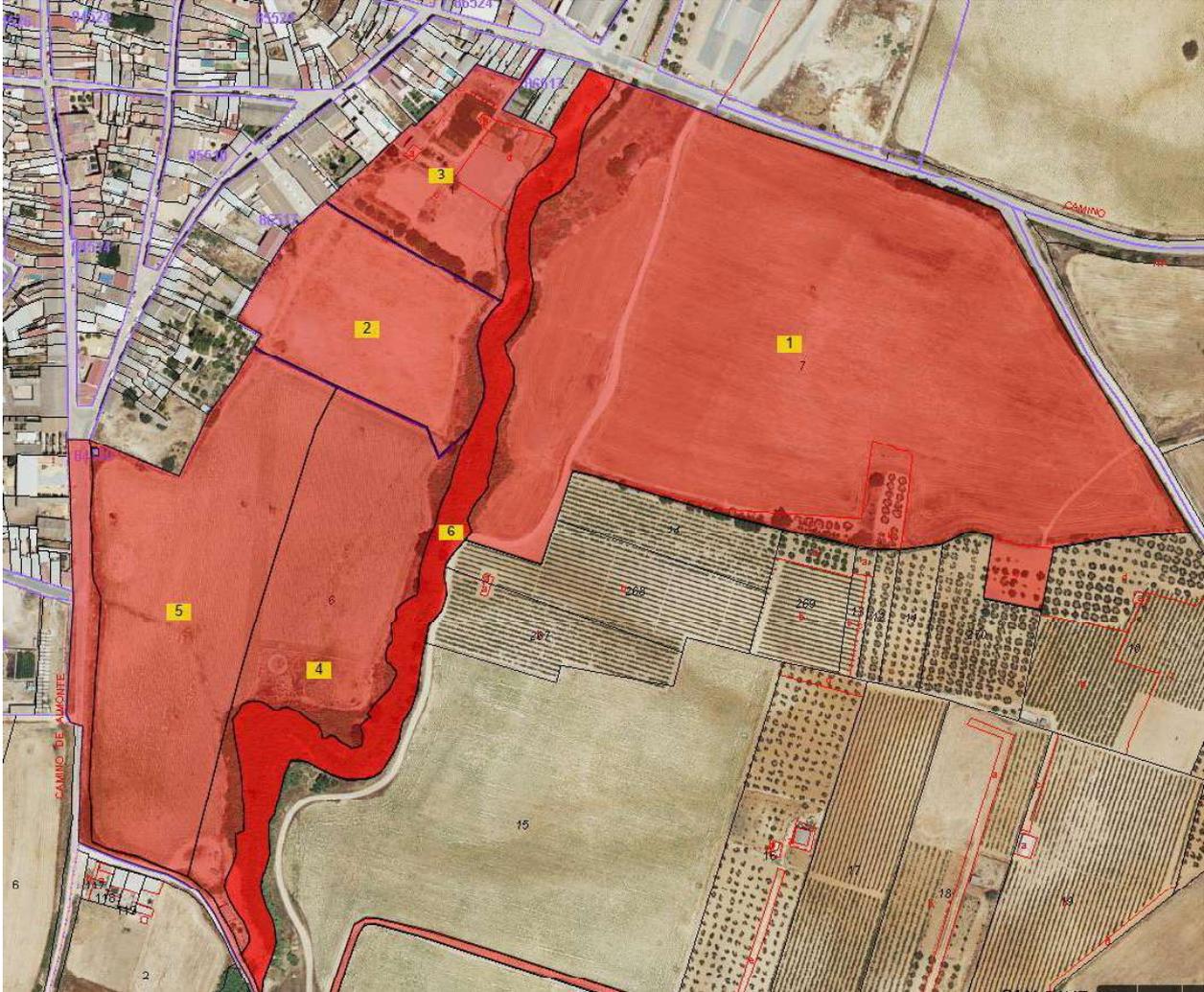
ENTRADA: 20253094
Fecha: 12/03/2025
Hora: 20:47
Und. reg:GENERAL



-Estructura de propiedad:

A continuación se aporta imagen esquemática de la situación catastral y fichas de propiedades afectadas:

IMAGEN PNOA - CATASTRO



Los terrenos están destinados fundamentalmente a Labor o Labradío de secano o suelos improductivos.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

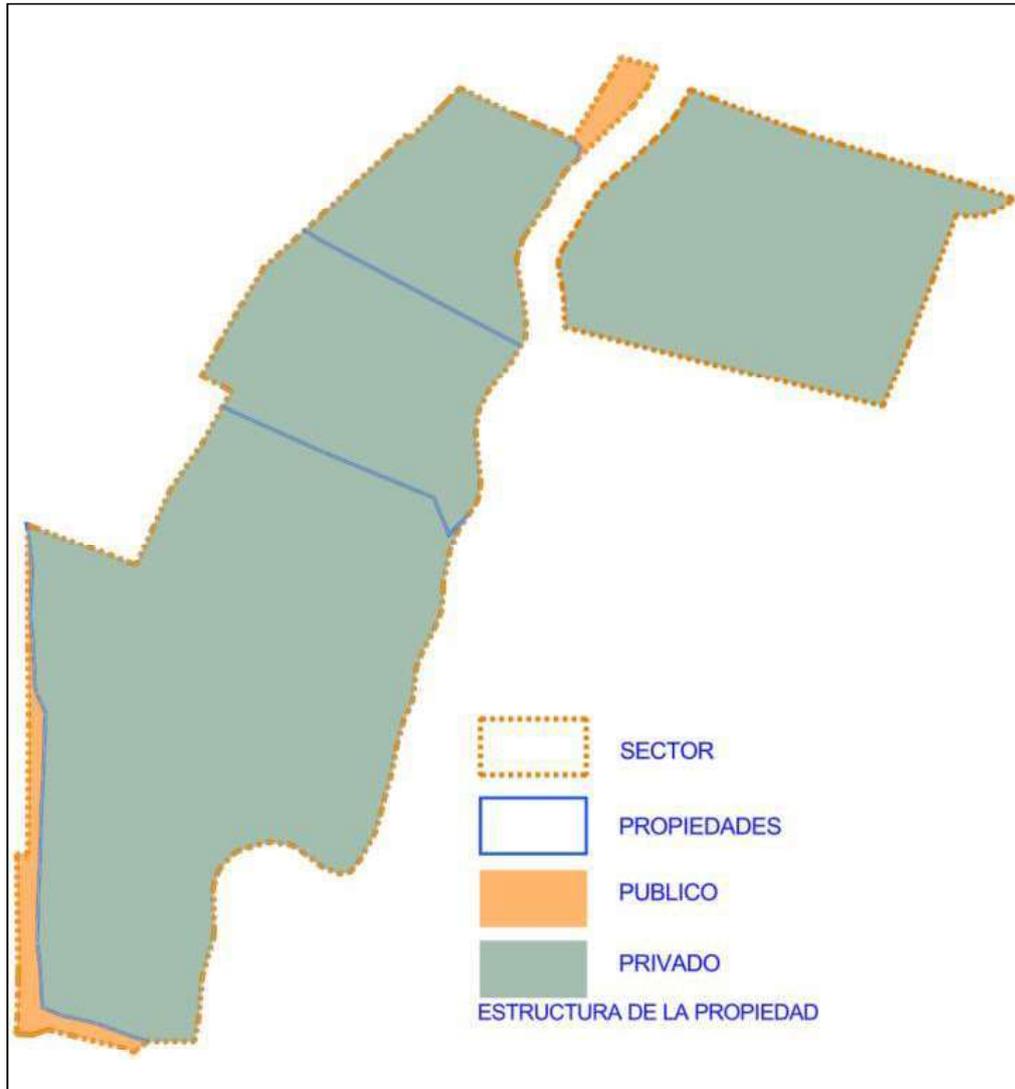
FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
Fecha: 12/03/2025
Hora: 20:47
Und. reg:GENERAL



Esquema de la estructura de propiedades del Sector:



-Linderos:

Los linderos del sector son los siguientes:

Al este del arroyo de la Cerrada:

- Hacia el norte con el camino de San Sebastián, futuro viario SGV-17, prolongación de las calles Fernández Merchante y San José.
- Hacia el sur, terrenos de cultivo en suelo no urbanizable resto de la finca matriz a la que pertenece.
- Hacia el oeste el Arroyo de la Cerrada.
- Hacia el este con la futura la Ronda SUR-V , SGV-8A, establecida por el PGOU

Al oeste del arroyo de la Cerrada:

- Hacia el norte por las traseras de las edificaciones que dan a calle Fernández Merchante.
- Hacia el sur con el camino de Almonte en suelo no urbanizable.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 20253094
	AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47	Fecha: 12/03/2025 Hora: 20:47 Und. reg:GENERAL



En Bollullos Par del Condado, a fecha de firma digital.

LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL.,

DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO.

AVANCE

Fdo.: D^a Fabiola Rosado Moreno

- Hacia el oeste, de norte a sur, un primer tramo con las traseras de las parcelas que presentan fachada a la calle San Vicente, un segundo segmento delimitado por la calle P. Domínguez García en su trazado por suelo urbano, y un último flanco limítrofe con la misma calle en su tramo colindante con el SURO- APA-CERRADA .
- Hacia el este con el arroyo de la Cerrada.

En relación con este último tiene interés indicar que está caracterizado por la presencia de frondosos cañaverales de caña común (Arundo donax), especie exótica invasora que ha proliferado de forma descontrolada en las riberas de los arroyos una vez que ha perdido los usos y el aprovechamientos de antaño que mantenía su expansión más o menos controlada.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 20253094
	AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47	Fecha: 12/03/2025 Hora: 20:47 Und. reg:GENERAL



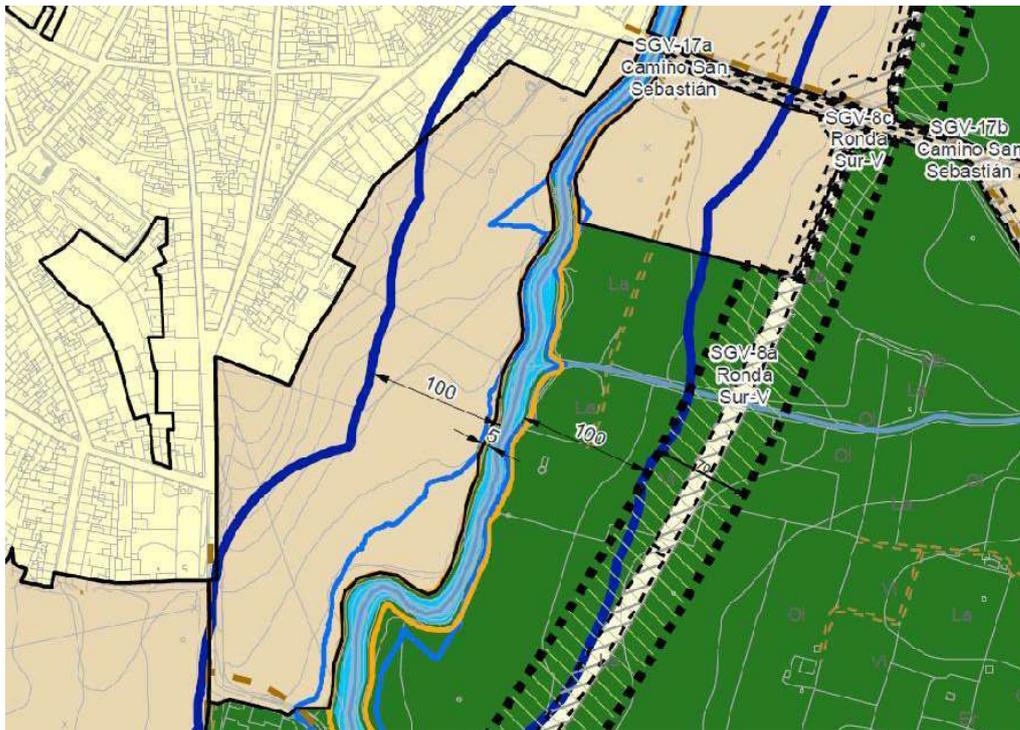
4.- PRINCIPALES AFECCIONES

4.1.- AFECCIONES SECTORIALES

En materia de agua, la colindancia con el Dominio Público Hidráulico (Suelo No Urbanizable de Especial Protección) del arroyo de La Cerrada, determina:

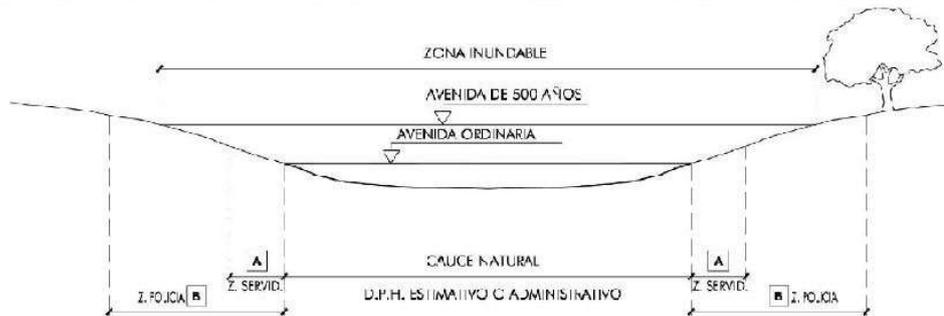
- La afección de la zona de policía (100m desde la línea de avenida ordinaria)
- La afección por la zona inundable (Avenida de 500años)

Las afecciones que se reflejan en el plano de información "I.4.D. Afecciones" se aprecian con mayor claridad en relación al ámbito en el siguiente extracto del plano de ordenación "P.1.C.0.Ordenación Estructural Suelo No Urbanizable":



BIENES DE DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO Y SERVIDUMBRES

REAL DECRETO LEGISLATIVO 1 / 2001, DE 20 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS



- A = Zona de servidumbre: 5 m a ambos lados del cauce natural (art. 6.a).
- B = Zona de policía: 100 m a ambos lados del cauce natural (art. 6 b).

Art. 4.2.- Se considerará como caudal de máxima crecida ordinaria la media durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento Hidráulico de la corriente.

Art. 4.3.- Se consideran zonas inundables las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de quinientos años, a menos que el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a propuesta del Organismo de cuenca, fije, en expediente concreto, la delimitación que en cada caso resulta más adecuada al comportamiento de la corriente.

NOTA: Los límites representados están sujetos a modificaciones una vez se lleven a cabo los procedimientos de Deslinde establecidos en la legislación de Aguas, y recogidos en las Normas Urbanísticas del presente Documento.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
 Fecha: 12/03/2025
 Hora: 20:47
 Und. reg:GENERAL



Igualmente en el apartado "5.4. Afección al Dominio Público hidráulico y Zonas de Servidumbre y Policía de cauces públicos en suelo urbanizable" de la memoria de ordenación se recoge la afección al sector SURS-R5:

CLASE SUELO	ÁMBITO	ARROYO	USO GLOBAL Y PORMENORIZADO	AFECCIÓN A DPH Y/O ZONAS ASOCIADAS (DPH -ZP)	LIMITACIONES A ZFP O ZI
	SURS-R5 Arroyo de la Huerta		- RESIDENCIAL - ESPACIOS LIBRES anexos al cauce hasta la cota de inundación, según ficha	DPH (vial) + ZP	ZFP + ZI debe cumplir art. 9bis y 14bis En los cruces con el arroyo se debe cumplir art. 126 bis y 126 ter RDPH (RD849/1986 de 11 de abril)

Así mismo se indica:

"Se deberá solicitar la autorización al Organismo de cuenca para todas las actuaciones propuestas en DPH por el PGOU, siendo el Organismo competente para el otorgamiento de autorizaciones referentes al dominio público hidráulico de conformidad con lo establecido en el artículo 24 del TRLA.

Los usos planteados por el PGOU en las zonas de flujo preferente y zonas inundables de las zonas de policía de los arroyos (espacios libres y zonas verdes), cumplen con el marco normativo y las limitaciones impuestas en los artículos 9bis, 9ter y 14bis RDPD (Real Decreto 849/1996, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y su modificación mediante el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre). No obstante, cualquier instrumento de desarrollo o proyecto planteado con posterioridad a la aprobación del plan deberá ser comunicado al Organismo de cuenca."

4.2.- AFECCIONES TERRITORIALES

El PGOU no se recoge la existencia de afecciones territoriales para el ámbito de suelo propuesto para clasificación como suelo urbanizable sectorizado, contando con la clasificación previa de Suelo no urbanizable de hábitat natural o rural, Zona C - POTAD.

En el acuerdo de Aprobación Definitiva de 22/12/2023, publicada en BOJA 81 de 26/04/2024 se recoge como antecedente de hecho:

-Tercero b: que tras la aprobación provisional se emitió por parte de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio con fecha 11/05/2023 Informe de incidencia territorial en sentido favorable.

-Cuarto: conclusiones del informe técnico de 20/12/23 del Servicio de urbanismo de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda recoge:

-F1.documentación: "...En relación a la justificación de la Incidencia Territorial el plan desarrolla en sus apartados 1. "Modelo Territorial propuesto" y 1.2. "Aproximación al Modelo Territorial del nuevo Plan", los aspectos relacionados, sustanciando la valoración de la incidencia en los distintos Sistemas conforme establece la norma N165 POTAD."

-F4. Contenido sustantivo:

"F.4.1.1. Respecto a la planificación territorial.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 AYUNTAMIENTO DE BOLLULLLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
 Fecha: 12/03/2025
 Hora: 20:47
 Und. reg:GENERAL



Conforme a lo analizado en este informe y desarrollado detalladamente tanto en el apartado de análisis del Informe Sectorial de Incidencia Territorial, como en el apartado específico B "Adecuación a la Planificación Territorial", el documento de Plan durante el proceso de tramitación se ha adaptado adecuadamente a la planificación territorial respecto a sus planteamientos iniciales en todos los aspectos relacionados.

La adecuación final es favorable a la incidencia territorial, en relación tanto al POTAD como al planeamiento subregional afectado del POTAD.

El crecimiento poblacional y superficial, analizado pormenorizadamente en los apartados correspondientes de este informe, se estima que se adecúa a los criterios establecidos en la LOUA, POTAD y POTAD. Asimismo cuenta con el informe favorable de la Oficina de Ordenación del Territorio, incluido en el pronunciamiento único de fecha 17.05.2023."

Con la aprobación definitiva del plan se resuelve la afección territorial del ámbito quedando clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado

4.3.- AFECCIONES AMBIENTALES

El PGOU no se recoge la existencia de afecciones ambientales para el ámbito de suelo que con la aprobación del plan queda clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado.

En cuanto a la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica del PGOU, se siguieron los siguientes hitos de tramitación:

- Con fecha 03/05/21 se admite a trámite por la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.
- De fecha 26/07/21 consta documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.
- El día 28/09/23 la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul emite Declaración Ambiental Estratégica, de carácter favorable.

Con la entrada en vigor de la LISTA y Conforme a lo establecido en el art.40.2.c de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) vigente tras la última modificación de mayo de 2024 (el art.40 fue modificado en este sentido por la disposición final 5ª de la LISTA), **los Planes Parcial de ordenación se encuentra sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria.**

Conforme al procedimiento de EAE ordinaria, regulado en el art.38 GICA, **El Borrador del Plan, en este caso el Avance** conforme a lo establecido en el art.77.3 LISTA y 101.2, **acompañado del Documento Inicial Estratégico** con el contenido regulado en el art.38.1 GICA(*) servirá a los efectos de **solicitar por parte del promotor el inicio de la EAE ordinaria** y de ser admitida a los efectos de **obtener el "documento de alcance" del estudio ambiental estratégico** junto con las contestaciones recibidas en la tramitación por parte del órgano ambiental a las consultas a las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas.

(*) El "...documento inicial estratégico que contendrá una evaluación de los siguientes aspectos:

- a) Los objetivos de la planificación.
 - b) El alcance y contenido del plan o programa propuesto, sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
 - c) El desarrollo previsible del plan o programa.
 - d) Los potenciales impactos ambientales.
 - e) La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.
 - f) La incidencia previsible sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- ..."



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
Fecha: 12/03/2025
Hora: 20:47
Und. reg:GENERAL

CSV: 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5



CSV: 07EA000F96CC00Q0T0S8T2S9L6

5.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN – LEGISLACIÓN Y PGOU

5.1.- CRITERIOS GENERALES DE SOSTENIBILIDAD

Se enumeran aquí los criterios de sostenibilidad establecidos en los artículos 79 a 81 del RgLISTA en todo aquello que no se contradiga con las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva del PGOU de Bollullos Par del Condado.

No procede en esta fase de Avance más que hacer referencia a los criterios de la ordenación en sus elementos más significativos, por lo que no se justificarán los criterios de sostenibilidad citados anteriormente de una manera pormenorizada en este documento.

No obstante, cabe señalar que la propuesta que se refleja en este avance se adecúa, especialmente, en su orientación general y en el grado de detalle propio de este documento, a los criterios de ordenación del espacio público urbano, del espacio verde urbano y de las dotaciones señalados en los art. 80 y 81 del RgLista para el planeamiento de desarrollo, como se justificará en el apartado correspondiente a la descripción y justificación de la ordenación propuesta.

Así mismo, se procederá a justificar el cumplimiento de los criterios indicados en los art. 82 y 83 en el apartado descriptivo de la ordenación propuesta de este avance del Plan Parcial.

A continuación se enumeran los criterios señalados en los citados artículos 79 a 81 que son de aplicación para el planeamiento de desarrollo y a los que el Plan Parcial deberá atender en su redacción definitiva.

Artículo 79. Criterios generales para la ordenación urbanística.

1. Para la integración del principio de desarrollo urbano y territorial sostenible en la ordenación urbanística, en el marco de los principios generales establecidos en el artículo 4 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada, de acuerdo con su objeto y alcance, establecerán sus determinaciones conforme a los criterios establecidos en esta Sección. La ordenación urbanística tendrá en cuenta las estrategias de la Agenda 2030 y procurará la alineación de sus determinaciones con los objetivos de desarrollo sostenible.

...

4. De conformidad con los artículos 3 y 4 de la Ley, con el objetivo de conseguir la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, la ordenación urbanística favorecerá:

a) La mejora de la envolvente de las edificaciones en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

b) El diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos.

c) La instalación de fuentes de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta, con independencia del uso al que se destinan y su titularidad pública o privada.

5. Los instrumentos de ordenación urbanística, conforme al artículo 3.2 de la Ley, integrarán los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad. A estos efectos, conforme al alcance del instrumento de ordenación, incluirán:

a) La identificación de los puntos del espacio público urbano con condiciones de accesibilidad deficientes o que representan un riesgo y las propuestas para su corrección.

b) La identificación de las necesidades de la población con perspectiva de género y por franjas de edad, al objeto de establecer los usos de las dotaciones que ésta demande.

...



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 20253094
	AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47	Fecha: 12/03/2025 Hora: 20:47 Und. reg:GENERAL



Artículo 80. Criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano.

1. Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán la ordenación del espacio público urbano conforme a las siguientes directrices:
 - a) A fin de fomentar los desplazamientos peatonales, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 61.2.c) de la Ley, se prestará especial atención al diseño de los elementos definitorios del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado, generando recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.
 - b) De conformidad con el artículo 61.2 de la Ley, se procurará la interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes y entre estos y el entorno periurbano, rural y con los equipamientos de carácter supramunicipal y territorial.
 - c) Para garantizar la contribución a la mitigación de los efectos del cambio climático, con carácter general, todos los elementos del espacio público urbano deberán disponer de arbolado en proporción suficiente y como mínimo el estándar establecido en el artículo 82.6.c).
 - d) Para reducir el efecto «isla de calor urbano» se procurará el mantenimiento del suelo natural y, en su caso, la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar, así como de pavimentos tradicionales en la ciudad histórica.
 - e) Se promoverá la calidad, seguridad y accesibilidad universal de los espacios públicos, teniendo en cuenta el criterio de proximidad para su localización.
2. Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán determinaciones para la regulación del espacio verde urbano como elemento que contribuye a la sostenibilidad urbana. Para ello deberán:
 - a) Garantizar la calidad en el diseño de las zonas verdes, estableciendo una densidad mínima de vegetación y priorizando la plantación de especies autóctonas, las especies xéricas y las de bajo mantenimiento.
 - b) Regular el diseño de los pavimentos del espacio verde urbano, asegurando su permeabilidad y aptitud para la plantación.
 - c) Establecer condiciones de ordenación a los espacios libres interiores de las parcelas privadas que permitan su ajardinamiento.
 - d) Al objeto de complementar las funciones ambientales del espacio verde urbano, se procurará la creación de superficies dotadas de vegetación en las cubiertas y terrazas.

Artículo 81. Criterios de ordenación de las dotaciones.

De conformidad con el artículo 61 de la Ley los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, atenderán a las siguientes directrices en la implantación de dotaciones:

- a) Para favorecer la adaptación de los espacios libres y zonas verdes a las necesidades de la población, se diseñarán de manera versátil incluyendo zonas de estancia, de tránsito y de desarrollo de actividades concretas (deportivas, ocio, hostelería, huertos urbanos o similares) complementarias del uso principal.
- b) Para favorecer la integración en la trama urbana de los cauces que discurren por zonas urbanas o nuevos desarrollos se podrán calificar de espacios libres las zonas inundables de menor riesgo, permitiendo la implantación en ellas de aquellas dotaciones compatibles con la legislación en materia de aguas, siempre que no reduzcan la capacidad de evacuación de las avenidas y no incrementen los riesgos de inundación.
- c) Para resolver los problemas de movilidad, se mejorarán las redes viarias, ciclista y peatonal, procurando avanzar hacia un modelo de movilidad sostenible e integrado que priorice la intermodalidad, el transporte compartido, la movilidad motorizada mediante energías limpias, la electrificación de vehículos, los desplazamientos peatonales en distancias cortas y la movilidad a través de vías ciclistas. Para ello se fomentará:
 - 1º. El diseño de sistemas intermodales de transportes urbanos como el método más efectivo para garantizar la conectividad entre diferentes áreas de la ciudad.
 - 2º. El establecimiento de una red eficiente de transporte compartido para los desplazamientos dentro de la ciudad, priorizando el uso del transporte colectivo y la planificación de líneas eficientes, que garanticen el acceso a los principales núcleos residenciales, de empleo y de ocio, y equipamientos comunitarios.
 - 3º. La creación de una red ciclista densa, segura y protegida del tráfico rodado, así como la implantación de infraestructuras seguras para aparcamiento de bicicletas, para establecer una alternativa para el movimiento de ciudadanos dentro de la ciudad y, a su vez, favorecer la práctica de ejercicio.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 20253094
	AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47	Fecha: 12/03/2025 Hora: 20:47 Und. reg:GENERAL



- 4º. El acondicionamiento y mejora de una red peatonal accesible, segura, protegida y conectada con la red de espacios públicos de la ciudad y, a su vez, con los principales equipamientos y servicios públicos, para favorecer la mitigación del uso del transporte motorizado y la práctica de ejercicio como fomento de la salud de la población local.
- 5º. La creación de bolsas de aparcamiento disuasorio en conexión con otros medios de transporte (colectivo o no motorizado), especialmente fuera de ámbitos de interés paisajístico o histórico.
- 6º. El desarrollo de infraestructuras que fomenten y propicien el uso de vehículos eléctricos y de combustibles de bajo impacto ambiental, tanto en los sistemas de transporte público urbano como en los desplazamientos privados, así como la implantación de sistemas de gestión inteligente de la energía en el ámbito del transporte de personas y mercancías.
- d) Para favorecer la ciudad de proximidad se deberán incluir los equipamientos comunitarios definidos en el Anexo de definiciones o completar los existentes en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía, priorizando su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población. Para ello se procurará:
- 1º. Una distribución equitativa de servicios y equipamientos públicos en el tejido urbano, evitando posiciones periféricas y garantizando su accesibilidad desde las redes de transporte público y no motorizado en todos los barrios y áreas de la ciudad.
- 2º. El uso inteligente y polivalente de los equipamientos, adaptado a los diferentes horarios y necesidades de la población, y el establecimiento de una regulación flexible del uso pormenorizado, con el objetivo de evitar la infrautilización de estos.
- 3º. El uso compartido de equipamientos entre distintas zonas de la ciudad y entre municipios cercanos que, por sus características espaciales y funcionales, así lo permitan.
- 4º. La construcción en estos suelos de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, conforme a lo establecido en el artículo 61.2.f) de la Ley. En ningún caso, dicha posibilidad eximirá del cumplimiento de las reservas previstas en el artículo 83 ni justificará la garantía de las exenciones a tal obligación que en el mismo se contienen.
- e) Para contribuir a la lucha contra el cambio climático se deberán prever redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos de acuerdo con la normativa aplicable y, en especial, las de abastecimiento, saneamiento y depuración de las aguas, contribuyendo a su ciclo integral; las energéticas, fomentando las energías renovables, los sistemas de bajo consumo y de minimización de la contaminación lumínica; las de telecomunicaciones, fomentando el acceso universal de calidad adecuada a las mismas; así como las de recogida, tratamiento y gestión de residuos.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 20253094
	AYUNTAMIENTO DE BOLLULLLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47	Fecha: 12/03/2025 Hora: 20:47 Und. reg:GENERAL



5.2- CRITERIOS DE ORDENACIÓN ESTABLECIDOS EN EL PGOU PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR SURS R-5

En coherencia con el criterio general expresado en el apartado "5. Justificación de los Sectores y Ámbitos propuestos como Suelo Urbanizable" en relación al establecimiento de estos sectores en base a su aptitud y capacidad entre otras de integración en la trama de la ciudad consolidada y de potenciar la coherencia con la estructura general y orgánica del Plan, en el apartado "5.2. Suelo Urbanizable Sectorizado" para del sector "SURS-R5 Arroyo de la Huerta" se establece como el objetivo "...potenciar el crecimiento de la ciudad hacia el Este, colmatando y completando la actual trama urbana que presenta hacia este espacio trasera y edificaciones en estado de deterioro y abandono. La actuación propiciará la configuración de una nueva fachada de la ciudad en su lado Este aprovechando la topografía del terreno. Servirá la actuación además para configurar los nuevos accesos a la zona este de la población."

Este objetivo sustantivo se integra en el apartado "Criterios y objetivos para la Ordenación Pormenorizada (OPPR)" de la Ficha Urbanística del sector aportada en el Anexo I del Plan:

"El objetivo es potencial el crecimiento de la ciudad hacia el Este, colmatando y completando la actual trama urbana que presenta hacia este espacio traseras y edificaciones en estado de deterioro y abandono. La actuación propiciará la configuración de una nueva fachada de la ciudad en su lado Este aprovechando la topografía del terreno. Servirá la actuación además para configurar los nuevos accesos a la zona este de la población."

Se adjunta ficha urbanística:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 20253094
	AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47	Fecha: 12/03/2025 Hora: 20:47 Und. reg:GENERAL



En Bollulllos Par del Condado, a fecha de firma digital.

LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL.,

Fdo.: D.ª Fabiola Rosado Moreno

AVANCE

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE SURS-R5 DE BOLLULLLOS PAR DEL CONDADO.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SURS-R5 Arroyo de la Huerta

Planos: 0.3, A6 y A7

CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (OPPR)
 Los criterios y objetivos de esta actuación son:
 El objetivo es potenciar el crecimiento de la ciudad hacia el Este, completando y completando la actual trama urbana que presenta hacia este espacio tramos y edificaciones en estado de deterioro y abandono. La actuación priorizará la configuración de una nueva fachada de la ciudad en su lado Este aprovechando la topografía del terreno. Servirá la actuación además para configurar los nuevos accesos a la zona este de la población.
 La ordenación recogida en la imagen es orientativa, no vinculantes.



CLASE DE SUELO: SUELO URBANIZABLE
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (OE, Art.10.1. LOUA) CATEGORIA DEL SUELO: SECTORIZADO

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
 SUPERFICIE DEL SECTOR: 37.960,20 m²
 USO GLOBAL: Residencial
 EFICACIA GLOBAL: 0,560 m²/m²s
 MÁXIMA EFICACIA: 49,20171 m²

NIVEL DENSIDAD
 EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP: 14.317,70 m²
 SLP: Sistema General de Inclinación: 1.665,80 m²
 SLP: Sin S. General: 66.190,40 m²

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO
 AR-1: Aprovechamiento Coberto: 43.922,24 m²
 Aprovechamiento Sujetivo: 26.986,30 m²
 Excedente (I) & Defectivos (I): Aprox. (m²): 33.637,47 m²

APROVECHAMIENTO MEDIO
 0,34128 ua/m²

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA
 Los recogidos en la tabla Condiciones de la edificación en las columnas de Tipología y Coef. Homog.

SISTEMAS GENERALES
 Incluye: Sistema General Visión "Ronda Sur"
 SGVbe: 1.665,80 m²

Adscripciones: Sistema General adscrito al Área de Reparto AR-1

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO, Art. 10.2.B. LOUA)

Superficie máxima de suelo urbano: A determinar por el P.P.
 Número máximo de viviendas: 360 VP
 Densidad de viviendas (V/M²): 40,97 viviendas
 Número mínimo de viviendas protegidas: 130 VVP
 Opciones de aplicación: A. Determinar por el P.P.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR, Art.10.2.A. LOUA)

RESERVA DOTACIONES LOCALES
 Mín. casión asfalto, Dot. (m²):
 Mín. casión S.L.P.S. (m²):
 Mín. casión viarios (m²):
 s/Art. 17 LOUA y RP: s/Art. 17 LOUA y RP
 s/Ocd. P.P.: s/Ocd. P.P.

DETERMINACIONES VINCULANTES
 Las que resulten de la aplicación del artículo 2.º 7.º y 2.º 8.º de los INIUD.
 Para el desarrollo del amolte se deberá solicitar informe en materia hidráulica a la administración competente en dicha materia.
 En la zona del arroyo de la Huerta, con el que limita por el Este, se sitúan espacios libres estudiándose la topografía de implantación residencial para que esta se sitúe por encima de las cotas de riesgo de inundación, en su caso.
 Actuación de encauzamiento del S.O. Hidráulico que abraza el caso de vías sobre el mismo.
 Ordenación de suelo y urbanización de: Travesía de Fontañales, Mención AV-10 (sup. afectada: 112 m²); y San Vicente AV-20 (sup. afectada: 281 m²)
 Urbanización de S.G.V-8 que forma parte del sector
 El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN
 Sistema de Actuación: Compensación
 Instrumentos de Desarrollo y Gestión: Plan Parcial; Pny Urbanización; Pny Reparación
 Plazos para Ordenación Detallada: 1er. Cuatrimestre

Los plazos para la redacción y desarrollo de los proyectos de urbanización, y reparacion quedaran establecidos en el Plan Parcial, siendo estos plazos como mínimo los recogidos en el art. 13.1.4. de las INIUD.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

uso	TIPOLOGÍA	m ² edic.	coef.Homog.	Aprov. (ua)	nº Viv.	nº Max	Observaciones
Residencial	REM	33.407,96	1,00	33.407,96	230	9.300,00	34.584,01
	RJA	1,20	0,00	0,00	0	0,00	0,00
INDUSTRIAL	REN	14.317,70	0,60	8.590,62	130	14.317,70	39.001,71
	RI	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
TERMINADO	TR	1,00	0,70	0,70	0	0,00	0,00
	TI	1,00	1,00	1,00	0	0,00	0,00
TOTALES		49.201,71		43.622,24	360	24.317,70	49.201,71

COMPLETO DE VIVIENDAS (nueva construcción)

N.º Viviendas	%	m ² t	nº Min	nº Max	Observaciones
Viviendas Libres	61,9%	33.407,96	0	230	Hizo de ejecución de VP grupo
Viviendas Protegidas	38,1%	14.317,70	130	360	Años a partir de terminación urbanización.
Total viviendas	100,0%	47.725,66	130	360	

Otras determinaciones
 Para la ejecución del Proyecto de Reparación, se deberá ejecutar el Plan de Dominio Público Hidráulico de las causas afectadas, según lo establecido en el art. 24.1 de la Ley 1/2001 de 6 de febrero del RPH. El procedimiento de dominio se iniciará mediante acuerdo con el Ayuntamiento competente, y el mismo se podrá separar a instancia de parte o de oficio por el juez.
 El sector se encuentra afectado por las limitaciones de uso establecidas en el Decreto 189/2002, en sus artículos 14 y 18.
 Con carácter previo a cualquier actuación u otra en dominio público hidráulico se requerirá autorización administrativa expresa al Organismo de cuenca, y así mismo, acorde con el art. 78.1 del RDPH, los proyectos derivados del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se atienda las posibles alegaciones al dominio público hidráulico.

CSV: 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 AYUNTAMIENTO DE BOLLULLLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
 Fecha: 12/03/2025
 Hora: 20:47
 Und. reg:GENERAL



-Adscritos:

Sistemas Generales Adscritos al Área de Reparto AR-1, de la que forma parte el sector.

En el apartado siguiente correspondiente a "Áreas de Reparto y aprovechamiento medio" se indican los SSGG adscritos a AR-1.

-Usos y edificabilidades globales y niveles de densidad:

-Uso global:

Residencial.

-Edificabilidad global:

0,560m2t/m2s.

-Nivel de densidad:

Media (más de 30 hasta 50 viviendas ha).

-Área de reparto y aprovechamiento medio:

Al sector le corresponde el aprovechamiento medio del Área de Reparto AR-1 en la que queda incluido: **0,34128 ua/m2**

Se aporta la tabla de cálculo de aprovechamientos del Área de Reparto AR-1 en la que se incluyen todos los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado y se relacionan los Sistemas Generales Adscritos:

ÁREA DE REPARTO	SECTOR	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL (m²)	USO CARACTERÍSTICO	EDIFICABILIDAD (m²)	COEF. HOMG.	APROVECHAMIENTO (u.a.)				
								OBJETIVO	SUBJETIVO	AYTO 10%	EXCESO(-)/DEFECTO ()	MEDIO (u.a./m2)
AR-1	SURO-APALC	La Cerrada UE-2	Residencial	30.100,09	REM	5.378,00	1,00	10.430,00	9.247,28	1.027,48	211,24	
					REM vp	5.447,00	0,60					
					TR	218,00	1,10					
	SURO-APALS	El Irún Sur	Residencial	43.790,75	RFM	17.030,00	1,00	17.030,00	13.450,36	1.494,48	7.085,16	
					REM	5.422,00	1,00					
	SURO-APAEMLUE1	El Masjuelo, UE-1 NORTE (*)	Residencial	37.935,00	RFM	5.245,00	1,50	14.542,50	11.651,75	1.294,64	1.506,11	
					TR	270,00	1,10					
					RCM	12.737,17	1,00					
	SURS-R1	Carbeneras	Residencial	46.656,30	REM vp	5.458,74	0,60	23.756,72	14.030,50	1.592,26	7.843,94	
					le	7.556,32	0,70					
					TR	2.230,50	1,10					
					RFM	25.344,07	1,00					
	SURS-R2	Cruz de Montaña	Residencial	69.282,74	REM vp	11.290,32	0,60	34.398,00	21.280,22	2.304,47	10.753,91	
					TR	1.153,25	1,10					
					RFM	27.940,91	1,00					
	SURS-R3	Huertecillos	Residencial	117.316,00	RCM vp	3.974,57	0,60	46.799,93	36.033,66	4.033,74	6.762,54	
					le	15.513,40	0,65					
					le	11.036,93	0,70					
					Ti	2.390,25	0,85					
	SURS-R4	Camino de Vilalba	Residencial	54.042,00	REM	15.751,12	1,00	21.134,70	16.875,16	1.875,05	2.384,28	
REM vp					3.972,78	0,60						
REM					33.437,96	1,00						
SURS-R5	Arroyo de la Fuente	Residencial	87.860,70	RFM vp	14.317,70	0,60	43.677,74	26.586,30	2.998,48	13.637,47		
				TR	1.476,05	1,10						
	SGEQ-1	Recinto Ferial		42.501,08				13.054,22	1.450,47	-14.504,69		
	SGFQ-2	Equipamiento Ferial		29.394,46				9.028,52	1.003,17	-10.031,69		
	SGEQ-3	Los Escarabajales		14.720,03				4.524,03	502,67	5.026,70		
	SGEL-3	Cerrada I		4.426,97				1.359,75	151,08	-1.510,83		
	SGEL-4	Cerrada II		15.806,73				4.855,04	539,45	-5.394,49		
	SGEL-7	Zona Ferial		14.028,60				4.606,83	511,87	5.119,70		
	SGV-11	Ronda Norte (Huertecillo)		5.152,87				1.585,78	176,20	-1.761,98		
	SGV-15	Acceso Sur		5.642,20				1.733,02	192,56	-1.925,58		
		TOTAL		620.551,71		242.518,80		211.780,78	190.602,71	21.178,08	0,00	0,34128

Conforme a la tabla anterior las condiciones de aprovechamiento del sector son:

- Aprovechamiento Objetivo (Ap.Obj): 43.622,24 ua
- Exceso de Ap. Área de Reparto: (Ap.Obj. - Sup. x Ap.medio) 13.637,47 ua
- Cesión de aprovechamiento(10% del (Ap.Obj -10%cesión)) : 2.996,48 ua
- Aprovechamiento subjetivo (Ap.Obj – Exceso -10%cesión): 26.986,30 ua



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE BOLLULLLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
Fecha: 12/03/2025
Hora: 20:47
Und. reg:GENERAL



-Aún cuando no lo recoge en la ficha resumen, el plan establece también las siguientes determinaciones estructurales:

Como se describe y desarrolla en la memoria de ordenación del plan en los apartados "2.Descripción y justificación de la demostración de la suficiencia de los Sistemas Generales propuestos", "2.4.Sistemas Generales de transporte y comunicaciones" y "2.4.5.Ronda Urbana", el **S.G.V.-8.c forma parte de la Ronda Urbana prevista por el plan.**

En relación a la Ronda Urbana el apartado "2.4.5.Ronda Urbana" indica:

*"Actualmente, el tráfico rodado en Bollullos Par del Condado se ve muy condicionado por el eje norte-sur configurado por la carretera nacional que atravesaba el núcleo urbano. **La mejora que persigue el presente Plan General al respecto consiste en desplazar ese flujo a la periferia mediante la creación de un viario perimetral a modo de ronda urbana,** que permita una mayor eficacia en los desplazamientos rodados, al tiempo que libere el espacio interior de la ciudad.*

***La configuración de dicha ronda se prevé en diversas fases,** según el grado de desarrollo que vayan alcanzando los sectores de suelo urbanizable a lo largo del tiempo, junto con las inversiones de carácter público que sean necesarias.*

*Se establecen espacios en la documentación gráfica, planos 0.1.C con el código SNUEP-PU-EPA y planos 0.1.D, de espacios de protección adyacente, y en el **artículo 14.5.9."Otros ámbitos Especial Protección por planificación urbanística" de las NNUU con la finalidad de evitar cualquier tipo de implantación de edificaciones con el objeto de salvaguardar el estado actual del entorno de las actuaciones previstas en el PGOU de la Ronda Urbana** y no quede condicionada las posibles actuaciones futuras de crecimiento de la misma. El espacio de protección tiene carácter cautelar hasta su desarrollo según las previsiones del PGOU de la ronda urbana (fases 1, 2 y 3) recogidas en la presente Memoria de Ordenación.*

***La Ronda urbana propuesta recoge la integración de vía peatonal y bicicleta,** creando un anillo que se deberá completar con las conexiones transversales a ir implantando en los suelos ya consolidados para crear la necesaria trama que permita una mayor movilidad urbana de peatones y bicicleta en el núcleo urbano y su conexión con el medio rural.*

Las características que se propone tenga la ronda urbana, junto con las mencionadas fases, se describen a continuación.

..."



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 20253094
	AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47	Fecha: 12/03/2025 Hora: 20:47 Und. reg:GENERAL



En el apartado se recoge la siguiente tabla con la denominación, uso, superficie y previsión de obtención, de los distintos Sistemas Generales Varios previstos por el Plan:

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	USO PORMENORIZADO	SUP. (m ²)	OBTENCIÓN
SGV-1	Acceso A-433 (La Feria)	Viaro	12.798,17	Adscrito al Área de Reparto AR-2
SGV-2	Ronda Oeste I	Viaro	13.023,44	Incluido en el Sector SURS-11
SGV-2	Ronda Oeste I	Zonas ajardinadas asociadas al viario	904,79	Incluido en el Sector SURS-11
SGV-3	Ronda Oeste II	Viaro	5.101,43	Adscrito al Área de Reparto AR-2
SGV-4	Ronda Oeste III	Viaro	10.980,23	Adscrito al Área de Reparto AR-2
SGV-4	Ronda Oeste III	Zonas ajardinadas asociadas al viario	346,36	Adscrito al Área de Reparto AR-2
SGV-5a	Ronda Oeste IV	Viaro	8.836,63	Incluido en el Sector SURNS-2
SGV-5b	Ronda Oeste IV	Viaro	12.253,22	Incluido en el Sector SURNS-2
SGV-6	Ronda Sur	Viaro	5.485,75	Reserva suelo no urbanizable.
SGV-7a	Ronda Sur	Viaro	395,14	Reserva suelo no urbanizable.
SGV-7b	Ronda Sur	Viaro	9.191,48	Reserva suelo no urbanizable.
SGV-7b	Ronda Sur	Zonas ajardinadas asociadas al viario	706,85	Reserva suelo no urbanizable.
SGV-8a	Ronda Sur	Viaro	4.216,49	Reserva suelo no urbanizable.
SGV-8b	Ronda Sur	Viaro	2.544,09	Reserva suelo no urbanizable.
SGV-8c	Ronda Sur	Viaro	1.669,80	Incluido en el Sector SURS-R5
SGV-9	Ronda Este I	Viaro	6.145,43	Incluido en el Sector SURS-R4
SGV-10	Ronda Este II	Viaro	2.029,86	Incluido en el Área Sunc-12
SGV-10	Ronda Este II	Zonas ajardinadas asociadas al viario	302,87	Incluido en el Sector Sunc-12
SGV-11	Huertecillos	Viaro	5.161,72	Adscrito al Área de Reparto AR-1
SGV-12	Huertecillos	Viaro	10.707,20	Incluido en el Sector SURS-R3
SGV-12	Huertecillos	Zonas ajardinadas asociadas al viario	706,86	Incluido en el Sector SURS-R3
SGV-12	Huertecillos	Viaro	117,18	Obtenido
SGV-13a	Ronda Intermedia I	Viaro	934,22	Incluido en el Sector SURNS-2
SGV-13b	Ronda Intermedia II	Viaro	4.762,09	Ayuntamiento
SGV-13c	Ronda Intermedia III	Viaro	4.691,81	Incluido en el Sector SURNS-2
SGV-13d	Ronda Intermedia IV	Viaro	4.539,59	Incluido SURO-APA-EM-UE1 y UE2
SGV-14a	Escarabajales	Viaro	1.210,94	Incluido en el Sector SURNS-2
SGV-14b	Majuelo I	Viaro	5.250,32	Incluido SURO-APA-EM-UE1 y UE2
SGV-14c	Majuelo II	Viaro	2.334,30	Incluido SURO-APA-EM-UE1 y UE2
SGV-15	Acceso Sur (HU-4104)	Viaro	5.642,26	Adscrito al Área de Reparto AR-1
SGV-16	Camino Ermita	Viaro-peatonal	5.853,18	Obtenido
SGV-17a	Camino Sebastian San	Viaro-peatonal	2.000,00	Adscrito al Área de Reparto AR-3
SGV-17b	Camino Sebastian San	Viaro-peatonal	10.063,00	Obtenido
SGV-PE-1	Majuelo	Viaro	13.288,85	Incluido PE-1 Majuelo

Sistemas Generales de Transporte y Comunicaciones. Tramos de la Ronda Urbana



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

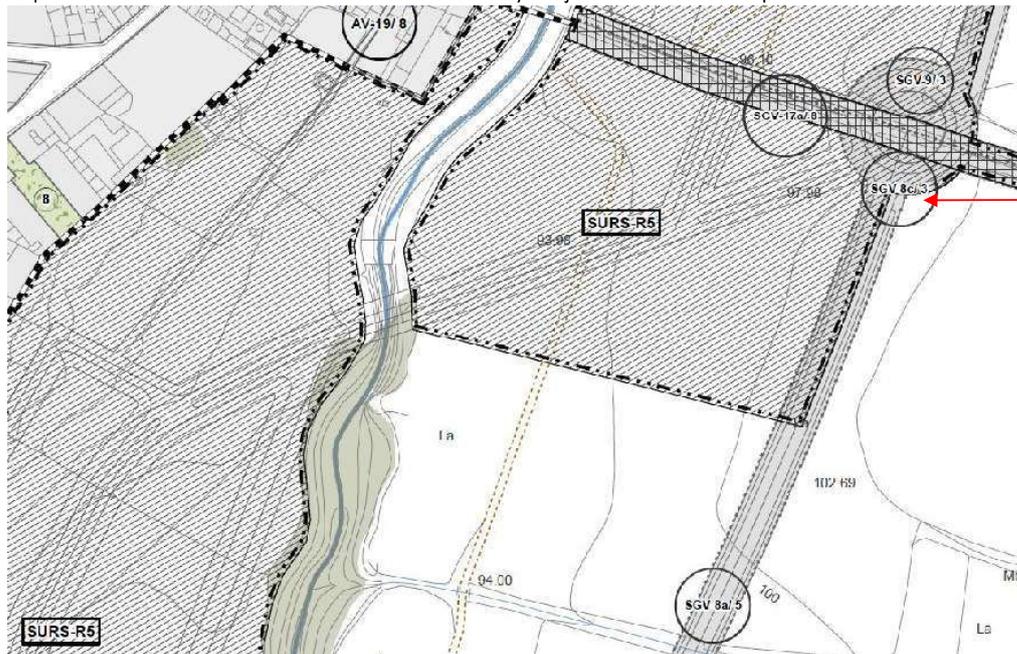
FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

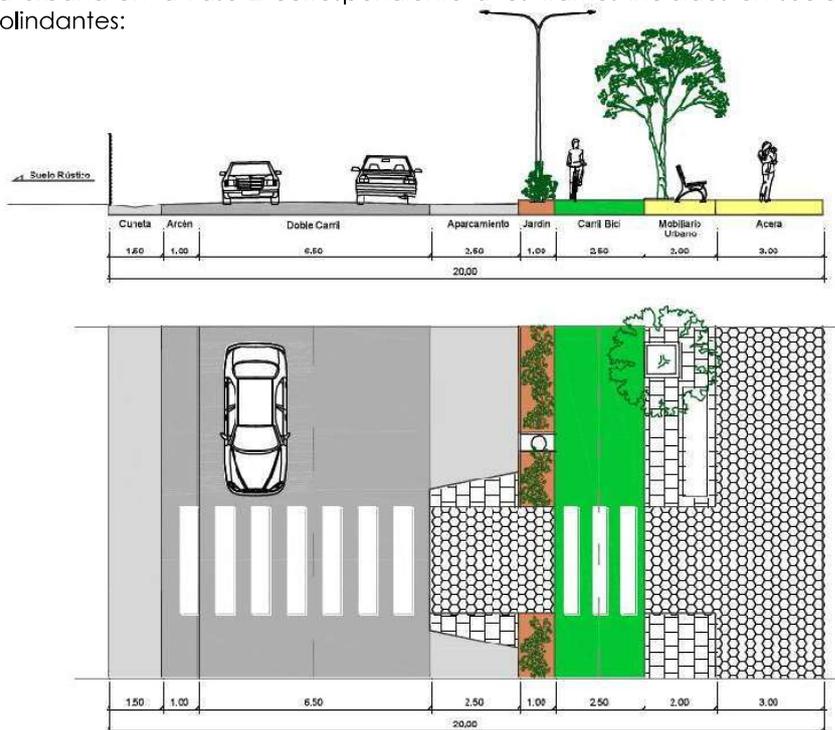
ENTRADA: 20253094
 Fecha: 12/03/2025
 Hora: 20:47
 Und. reg:GENERAL



En el plano U.3.C.6. Ordenación Completa Régimen y Gestión, se recoge con claridad la parte del trazado de la Ronda urbana cuya ejecución se incorpora al sector:



Así mismo, el apartado "2.4.5.2. Fase 2" recoge las características que se propone tenga la ronda urbana en la Fase 2 correspondiente a los tramos incluidos en suelos urbanizables colindantes:



Se incorpora el siguiente texto descriptivo:

" Como segunda fase en el desarrollo de la ronda urbana, y principal configuración, se contempla una dimensión de 20m de sección, formada por una calzada de un carril por cada sentido, con un arcén y cuneta hacia el margen que limita con el suelo rústico, y aparcamientos en cordón, banda ajardinada de protección, carril bici, franja para la disposición de mobiliario urbano, y banda peatonal hacia el margen que limita con el suelo urbano o suelo urbanizable. De los 20 metros de la sección, 16 metros son sistema general viario, el resto queda incluido en el suelo urbanizable en desarrollo, y por tanto susceptible de proponer secciones diferentes a este diseño, siempre que supere las dimensiones propuestas."



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

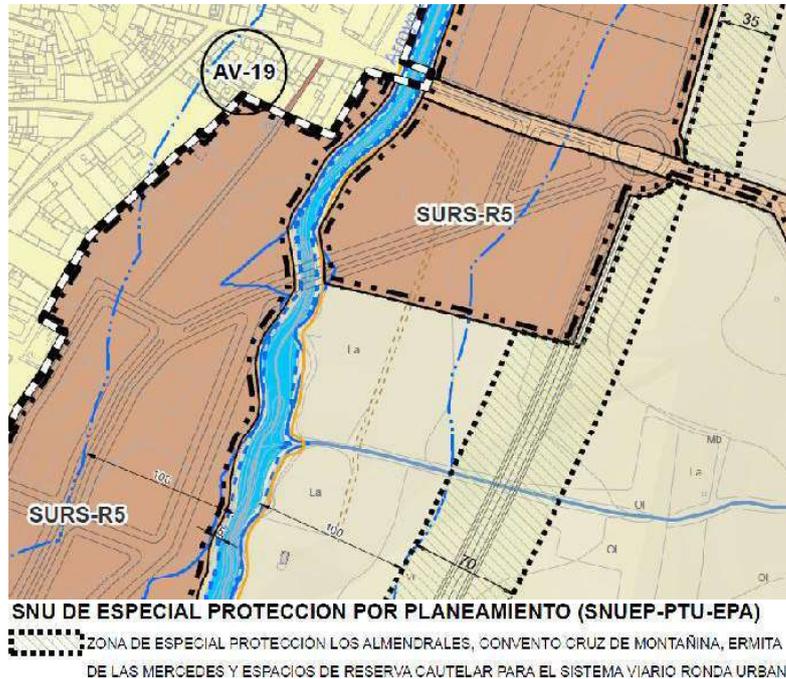
FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración
 Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

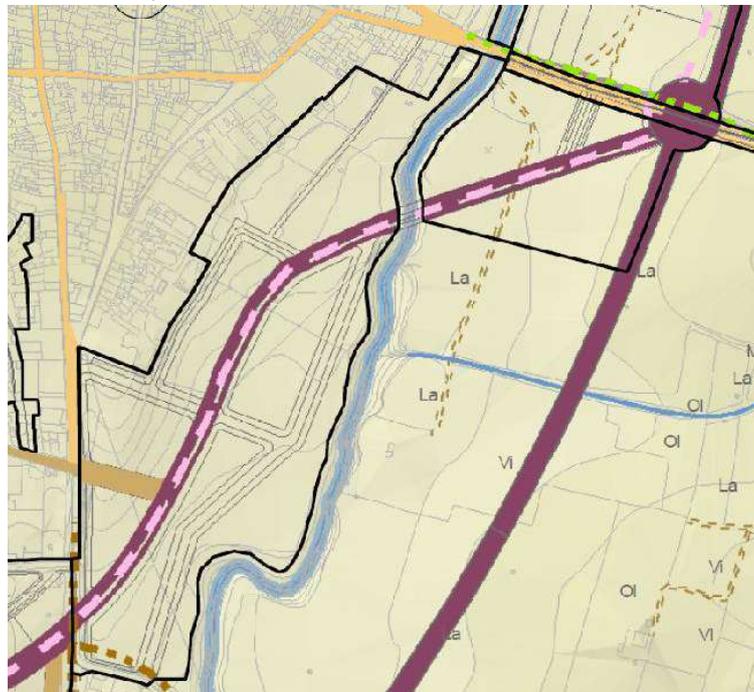
ENTRADA: 20253094
 Fecha: 12/03/2025
 Hora: 20:47
 Und. reg:GENERAL



El plano O.1.D.2. Ordenación Estructural Suelo Urbano y Urbanizable, recoge las zonas de protección (artículo 14.5.9."Otros ámbitos Especial Protección por planificación urbanística" de las NNUU) previstas con la finalidad de evitar cualquier tipo de implantación de edificaciones con el objeto de salvaguardar el estado actual del entorno de las actuaciones previstas en el PGOU de la Ronda Urbana:



Así mismo, el plano O.2.A.1. Ordenación general, Movilidad, recoge el trazado del Carril Bici, que afecta principalmente al viario estructurante interior al sector que conecta con la la Ronda Urbana en la rotonda noreste. Se prevé que el Carril Bici se incorpore a esta Ronda Urbana precisamente en esta rotonda:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

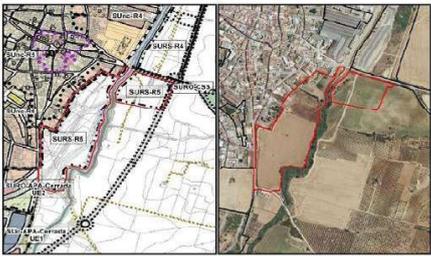
FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
 Fecha: 12/03/2025
 Hora: 20:47
 Und. reg:GENERAL



5.2.2- Determinaciones de ordenación pormenorizada preceptiva:

<p>SUELO URBANIZADO SECTORIZADO</p> <p>CONDICIONES Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (OPPR) Las condiciones y objetivos de esta ordenación son: a) Mantener el crecimiento de la ciudad hasta el límite, construyendo y completando la actual trama urbana que presenta huellas de edificación dispersa y edificación en el sector de viviendas y abastecimiento. La actuación consistirá en la configuración de una trama urbana flexible de la ciudad en su totalidad aprovechando la topografía del terreno. Será la actuación abastecimiento saneamiento los, según se describa en la presente ordenación. La ordenación recogida en la imagen es orientativa, no vinculante.</p>		<p>SURS-R5 Arroyo de la Huerta Planos: O.3, A6 y A7</p> <p>DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (DE A.4.10.1 LOUA)</p> <p>CLASE DE SUELO: SUELO URBANIZABLE CATEGORÍA DEL SUELO: SECTORIZADO</p>																																																																														
		<p>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</p> <p>SUPERFICIE DEL SECTOR: 47.860,20 m² NIVEL DENSIDAD: media USO LOCAL: Residencial EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP: 14,317 m²/m² EDIFICABILIDAD MÁXIMA VP: 0,60 m²/m² ELP: Sistema General de Saneamiento: 40,95 m²/m² MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 49,2017 m²</p>																																																																														
<p>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</p> <p>ÁREA DE REPARTO: AR-1 APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,24129 u/m²</p> <p>Análisis de aprovechamiento: Aprovechamiento Objetivo (u/m²): 43,522-24 u/m² Cesión Aprovechamiento (u/m²): 2,988-46 u/m² Aprovechamiento Subjetivo (u/m²): 26,266-30 u/m² Excesos (1) & Defectos (1) Aprox. (u/m²): 13,627-41 u/m²</p>		<p>COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA</p> <p>Las recogidas en la tabla Condición de la edificación en las columnas de tipología y coeficientes.</p>																																																																														
<p>SISTEMAS GENERALES</p> <p>Incluidos: Sistema General Vial "Ronda Sur" SGVB: 1.680,80 m²</p> <p>Adscritos: Sistema General adscrito al Área de Reparto AR-1</p>		<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO A.4.10.2 LOUA)</p> <p>El número relativo de usos turísticos: A determinar por el P.P. Número relativo de viviendas: 360 viv. Densidad de viviendas (viviendas/m²): 40,95 v/m² Número relativo de viviendas protegidas: 130 VP Densidades de separación: A determinar por el P.P.</p>																																																																														
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR A.4.10.2.A LOUA)</p> <p>RESERVAS DOTACIONALES LOCALES</p> <p>Mín. cesión espacios libres (m²) / art. 17 LOUA y RP: Mín. cesión equip. dot. (m²) / art. 17 LOUA y RP: Mín. cesión S.I.P.S. (m²) / art. 17 LOUA y RP: Máximo cesión viaria (m²) / art. 17 LOUA y RP: a)OAr. P.P.</p>		<p>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>uso</th> <th>TIPOLOGÍA</th> <th>m² edif.</th> <th>coef. prom.</th> <th>Aprov. (u/m²)</th> <th>nº viv.</th> <th>M² M²</th> <th>M² M²</th> <th>Observaciones</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">Residencial</td> <td>REH</td> <td>33.407,96</td> <td>1,00</td> <td>33.407,96</td> <td>259</td> <td>9.300,00</td> <td>34.284,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>REJA</td> <td>1,20</td> <td>1,20</td> <td>0,00</td> <td>0</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>REM</td> <td>14.317,20</td> <td>0,60</td> <td>8.590,32</td> <td>130</td> <td>14.317,20</td> <td>55.601,71</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">INDUSTRIAL</td> <td>RI</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>IR</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">TERCERARIO</td> <td>TR</td> <td>1.476,00</td> <td>1,10</td> <td>1.623,60</td> <td>0</td> <td>300,00</td> <td>5.000,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>TI</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">TOTALES</td> <td>49.201,71</td> <td></td> <td>43.622,24</td> <td>389</td> <td>34.517,20</td> <td>49.201,71</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		uso	TIPOLOGÍA	m ² edif.	coef. prom.	Aprov. (u/m ²)	nº viv.	M ² M ²	M ² M ²	Observaciones	Residencial	REH	33.407,96	1,00	33.407,96	259	9.300,00	34.284,00		REJA	1,20	1,20	0,00	0	0,00	0,00		REM	14.317,20	0,60	8.590,32	130	14.317,20	55.601,71		INDUSTRIAL	RI	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00		IR	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00		TERCERARIO	TR	1.476,00	1,10	1.623,60	0	300,00	5.000,00		TI	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00		TOTALES		49.201,71		43.622,24	389	34.517,20	49.201,71	
uso	TIPOLOGÍA	m ² edif.	coef. prom.	Aprov. (u/m ²)	nº viv.	M ² M ²	M ² M ²	Observaciones																																																																								
Residencial	REH	33.407,96	1,00	33.407,96	259	9.300,00	34.284,00																																																																									
	REJA	1,20	1,20	0,00	0	0,00	0,00																																																																									
	REM	14.317,20	0,60	8.590,32	130	14.317,20	55.601,71																																																																									
INDUSTRIAL	RI	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00																																																																									
	IR	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00																																																																									
TERCERARIO	TR	1.476,00	1,10	1.623,60	0	300,00	5.000,00																																																																									
	TI	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00																																																																									
TOTALES		49.201,71		43.622,24	389	34.517,20	49.201,71																																																																									
<p>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</p> <p>Sistema de Actuación: Compensación Instrumento de Desarrollo y Gestión: Plan Parcial; Prg. Urbanización; Prg. Reparcelación Plazo para Ordenación Detallada: 1er Cuatrienio Las acciones para la edificación y desarrollo de las propuestas de urbanización, y reparcelación/ordenación detallada en el Plan Parcial, serán todas ellas sometidas a los requisitos del art. 13.1.6. de las NNUL.</p>		<p>COMPLUTO DE VIVIENDAS (nueva construcción)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nº Viviendas</th> <th>%</th> <th>m² ed.</th> <th>%</th> <th>m² M²</th> <th>m² M²</th> <th>Observaciones</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>259</td> <td>66,89%</td> <td>33.407,96</td> <td>70,00%</td> <td>0</td> <td>250</td> <td>Plazo de ejecución de VP cuatro años a partir de la resolución urbanizadora</td> </tr> <tr> <td>130</td> <td>33,11%</td> <td>14.317,20</td> <td>30,00%</td> <td>130</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Total viviendas</td> <td>389</td> <td>47.725,16</td> <td>100,00%</td> <td>130</td> <td>360</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Crucis determinaciones</p> <p>Para la aprobación del Proyecto de Reparcelación, se deberá solicitar el informe del Decreto Plural "Habitación de las cesiones urbanísticas", según se recoge en el art. 24.1 y del art. 24.2 del RP, del 1º de abril del año en que se aprueba el Reglamento del P.P. El procedimiento de estudio de las cesiones urbanísticas se seguirá el establecido en el Reglamento de Organización, Competencia y Procedimiento de la Entidad Local de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, y el sistema de gestión, desarrollo e instalación de parte de las urbanizaciones. El sector se encuentra afectado por las limitaciones de uso establecidas en el Decreto 188/2002, en sus artículos 14 y 15. Con carácter previo a la aprobación de la presente ordenación se deberá solicitar el informe de la Administración de Urbanismo al Ayuntamiento de Bollulllos Par del Condado, y así mismo, según lo establecido en el art. 78.1 del RDPA, las propuestas de desarrollo del plan parcial deberán ser comunicadas al ayuntamiento de Bollulllos Par del Condado para que se analicen las posibles interferencias de desarrollo público existentes.</p>		Nº Viviendas	%	m ² ed.	%	m ² M ²	m ² M ²	Observaciones	259	66,89%	33.407,96	70,00%	0	250	Plazo de ejecución de VP cuatro años a partir de la resolución urbanizadora	130	33,11%	14.317,20	30,00%	130	250		Total viviendas	389	47.725,16	100,00%	130	360																																																		
Nº Viviendas	%	m ² ed.	%	m ² M ²	m ² M ²	Observaciones																																																																										
259	66,89%	33.407,96	70,00%	0	250	Plazo de ejecución de VP cuatro años a partir de la resolución urbanizadora																																																																										
130	33,11%	14.317,20	30,00%	130	250																																																																											
Total viviendas	389	47.725,16	100,00%	130	360																																																																											

El PGOU, conforme a lo establecido en el artículo 10.2.A LOUA (en cuya vigencia se redacta y aprueba), establece como **determinaciones de ordenación pormenorizada preceptiva** para el sector de suelo urbano sectorizado **los criterios y directrices para la ordenación detallada** que recoge en la ficha como **"determinaciones vinculantes"**. Entre estas se incorporan directrices relativas al contenido del plan parcial como instrumento de ordenación así como a condiciones relativas a la tramitación o programación:

RESERVAS DOTACIONALES LOCALES:

- Cesión mínima de Espacios libres y Equipamiento Dotacional, S.I.P.S: se remite al art.17 LOUA y a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento
- Cesión mínima de viarios: se remite a las ordenanzas del P.P.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

- Las que resulten de aplicación del artículo 2.2.7 y 2.2.8 de las NNUL.
- Para el desarrollo del ámbito se deberá solicitar informe en materia hidráulica a la administración competente en dicha materia.
- En la zona del arroyo de la Cerrada, con el que limita por el Este, se situarán espacios libres estudiando la topografía de implantación residencial para que esta se sitúe por encima de las cotas de riesgo de inundación, en su caso.
- Actuación de encauzamiento del S.G.Hidráulico que afecte el paso de viario sobre el mismo.
- Obtención de suelos urbanizados de: Travesía c/Fernández Merchante AV-19(sup.afectada 112m2); c/San Vicente AV-20(Sup.afectada 261m2).
- Urbanización del S.G.V.-8 que forma parte del sector.
- El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana"

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN:

- Sistema de Actuación: Compensación
- Instrumento de Desarrollo y Gestión: Plan Parcial; Prg. Urbanización; Prg. Reparcelación
- Plazos para Ordenación Detallada: 1er Cuatrienio



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100NB8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
Fecha: 12/03/2025
Hora: 20:47
Und. reg:GENERAL



-Los plazos para la reacción de los proyectos de Urbanización y reparcelación quedarán establecidos en el Plan Parcial, siendo dichos plazos como máximo los recogidos en el art. 13.1.4 de las NNUU.

-OTRAS DETERMINACIONES:

-Previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, se deberá ejecutar el deslinde del Dominio Público Hidráulico de los cauces afectados, según lo estipula en el artículo 241.1 del RD 849/1996, de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del DPH. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo con el Organismo competente, y el mismo se podrá desarrollar a instancia de parte o de los interesados.

-El sector se encuentra afecto por las limitaciones de uso establecidas en el Decreto 189/2002, en sus artículos 14 y 16.

-Con carácter previo a cualquier actuación u obra en dominio Público hidráulico se requerirá autorización administrativa expresa al Organismo de cuenca, y así mismo, acorde con el artículo 78.1 del RDPH, 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."

A los efectos del presente Avance nos interesan aquellos **criterios y directrices directamente relacionadas con la ordenación detallada**, por lo que a continuación se procede a ponerlas en relevancia respecto al resto de criterios y directrices establecidas por el Plan para el sector:

"-RESERVAS DOTACIONALES LOCALES:

-"Cesión mínima de Espacios libres y Equipamiento Dotacional, S.I.P.S: se remite al art.17 LOUA y a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento

Conforme a lo indicado en el apartado "1.Marco Jurídico Aplicable" de este Avance, tras la entrada en vigor del RgLISTA, la aplicación transitoria del Reglamento de Planeamiento estatal (RD 2159/1978), recogida en la Disposición Transitoria séptima de la LISTA, quedó desplazada resultando de aplicación en el ámbito de la Comunidad Autónoma el RgLISTA. En base a ello, a los efectos de los estándares dotacionales, la disposición Transitoria segunda del RgLISTA en su apartado c, establece que la alusión al art.17 LOUA y Reglamento estatal en los planes vigentes aprobados con anterioridad debe entenderse referida a lo establecido en la LISTA y el RgLISTA.

-Cesión mínima de viarios: se remite a las ordenanzas del P.P.

Las previsiones de viario contenidas en el presente Avance serán objeto de ajuste durante la redacción del Plan Parcial, a los efectos de cumplir con las ordenanzas de aplicación del PGOU relativas al sistema viario:

-"Título 7.Normas reguladoras de los Sistemas", "Capítulo 2.Sistema Viario", artículos 7.2.7.Sistema Local Viario. Definiciones.

-"Título 8.Normas reguladoras de los usos", "Capítulo 9.Regulación del uso transporte y comunicaciones", "Sección 1ª.Red Viaria", artículos 8.9.3 a 8.9.10 y "Sección 2ª.Aparcamientos públicos", artículos 8.9.11 a 8.9.14.

"-DETERMINACIONES VINCULANTES:

-"Las que resulten de aplicación del artículo 2.2.7 y 2.2.8 de las NNUU.

...":

Esta determinación no comprende el establecimiento de criterios o directrices respecto a la ordenación detallada que serían objeto de este apartado del Avance.

Los artículos 2.2.7 y 2.2.8 de las NNUU recogen **criterios normativos y directrices que habrán de ser tenidos en cuenta en la redacción del Plan parcial** como instrumentos de desarrollo del Plan General, en el marco de lo establecido en la legislación urbanística vigente, en cuanto a su ámbito y objeto así como a su contenido documental.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47	ENTRADA: 20253094 Fecha: 12/03/2025 Hora: 20:47 Und. reg:GENERAL
--	--	---

CSV: 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5



CSV: 07EA000F96C00Q0T0S8T2S9L6

Por tanto, a los efectos de dejar constancia en este Avance los criterios normativos que en el marco de la legislación urbanística vigente, refleja el Plan General, y que al igual que aquellos deberán ser tenidos en cuenta en la redacción del Plan Parcial, se traslada a continuación el texto íntegro de los artículos de referencia:

"Título 2. Normas Generales sobre otros instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General.

Capít

lo 2. Otros Instrumentos de Ordenación.

Sección 3ª. Planes Parciales de Ordenación.

Artículo 2.2.7. Ámbito y Objeto (OP)

1. Tienen por objeto el desarrollo del PGOU mediante el establecimiento de la ordenación detallada de sectores enteros en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable **en los que el presente Plan no establezca dicha ordenación o bien la modificación de la ordenación detallada establecida por el Plan cuando ésta tenga carácter potestativo.**
2. Los Planes Parciales establecerán una regulación detallada de usos y condiciones de edificación, que se ajustará, salvo determinación en contrario, a las normas contenidas en el Suelo Urbano, sin que ello implique incremento de la edificabilidad prevista en el Plan para cada sector.
3. En las normas particulares de los sectores se establecen las determinaciones relativas a usos, morfología y tipologías que deben respetar los Planes Parciales. La definición de estos conceptos se encuentra en las normas generales de uso y edificación. En aquellos casos que se detecten diferencias entre la superficie del sector tenida en cuenta y la realidad, se aplicarán proporcionalmente los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan a la superficie real.
4. **Son determinaciones de carácter obligatorio y vinculante** para cada uno de los Planes Parciales las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como **su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad, los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial y los Sistemas Generales incluidos en el Sector** y señalados en los planos, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros. **De igual forma, tendrán la consideración, de normas de carácter obligatorio y vinculante** para el Plan Parcial, **las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas,** como son los **criterios y directrices para la ordenación detallada,** y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria primaria, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrán formularse con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad.
5. El resto de determinaciones que establezca el Plan General, para el desarrollo de los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado, y que pertenecen a **la ordenación pormenorizada potestativa, tienen naturaleza de recomendaciones,** y por tanto, determinaciones de carácter indicativo, y pueden referirse a propuestas de diseño concreto, volúmenes, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se establezcan. **El Plan Parcial procurará respetar estas determinaciones salvo que justifique de forma expresa que la solución por él propuesta, incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta mejor a la realidad de los terrenos.** No obstante, lo anterior, algunas propuestas de localización de dotaciones o viarios locales podrá establecerse con carácter vinculante si se configura como uno de los elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación. Las determinaciones en sistema generales serán vinculantes en tanto así se indiquen el planeamiento general y en las condiciones que este establezca.
6. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones y documentos exigidos por la normativa urbanística vigente, así como la que se deduce de lo dispuesto por las presentes Normas.
7. Los Planes Parciales deberán ajustar su ordenación a los límites del sector definido en el planeamiento general.

Artículo 2.2.8.- Documentación (OP)

1. Contendrán asimismo los documentos previstos en los artículos 57 al 64 del Reglamento de Planeamiento urbanístico, R.D. 2159/1978 de 23 de junio, con las precisiones siguientes:
 - A. En la Memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el Art.58 del Reglamento de Planeamiento, se precisarán justificadamente los siguientes aspectos:
 - a) Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.
 - b) Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General.
 - c) **Fundamento y objetivos por los que se divide,** en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística mediante las correspondientes unidades de ejecución, haciendo patente que se ajustan a los criterios de delimitación establecidos en estas Normas. Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan para cada una de dichas unidades de ejecución.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
AYUNTAMIENTO DE BOLLULLLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33	
[--RR.DD.--] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47	

ENTRADA: 20253094
Fecha: 12/03/2025
Hora: 20:47
Und. reg:GENERAL



- a) razones que justifican el dimensionado del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de los usos y actividades previsto en el territorio ordenado. En todo caso se respetarán los estándares mínimos establecidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.
- e) Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos, estableciendo los criterios de diseño de los espacios públicos libres.
- f) Articulación, en forma de sistema local, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General.
- B. Delimitación de unidades de ejecución y elección del sistema de actuación, de acuerdo con lo establecido en estas Normas.**
- C. A efectos de cálculo de los aprovechamientos lucrativos, se regularán según los coeficientes que contiene el PGOU, y que determinan los aprovechamientos que se puede realizar en cada sector y que se recoge en las correspondientes fichas urbanísticas de los mismos.
- D. **Análisis de Efectos Ambientales** en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas u otros medios se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar, y sobre las condiciones de vida de los habitantes o usuarios de las áreas colindantes o cualquier otra sobre la que pudiese tener incidencia negativa.
- E. La ordenación viaria secundaria y en su caso la localización de ciertas piezas de equipamiento local, deberán preverse en los Planes Parciales de acuerdo con las que el Plan General contiene para determinados Sectores en sus correspondientes Fichas y Planos. Por el carácter indicativo que este Plan General confiere a tales determinaciones -salvo indicación expresa en contrario-, los Planes Parciales podrán asumirlas o bien proponer su modificación, siempre que demuestren la mejor concepción urbanística dentro del mismo modelo urbano y aseguren en todo caso la continuidad viaria y coherencia de trazado con los sectores colindantes y con los sistemas generales.
- F. Determinación de las ordenanzas reguladoras de la edificación sobre la superficie residencial neta.
- G. Cuanta documentación adicional fuese precisa, deducida de las características de la ordenación, la integración dentro de la ordenación del Plan General y el cumplimiento de las condiciones específicas que establece el Plan General.
- H. El estudio económico financiero del Plan Parcial cuantificará justificativamente las cargas de urbanización, tanto internas como externas correspondientes a cada una de las unidades de ejecución que se hubiesen delimitado. **Cuando en la ficha de características del correspondiente sector así esté previsto, dicha carga externa se ajustará a lo dispuesto en el Plan Especial de Infraestructuras y Servicios Generales, de iniciativa pública, que habrá de aprobarse con carácter previo.** La documentación gráfica se presentará a escala 1/1.000 como mínimo.
2. Cuando lo exigiera el Ayuntamiento, o por voluntad de quién tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán **Avances de Plan Parcial** -que podrán también se redactados por el Ayuntamiento -en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello, deberán contener **una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento propuesto.** Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.
3. Los Planes Parciales de iniciativa privada deberán además incluir los documentos y determinaciones a que hacen referencia la legislación básica del Suelo y el Art. 46 del Reglamento de Planeamiento."

-Se puede concluir en resumen:

-El contenido y alcance del Avance, que conforme se ha indicado en el apartado 2.Objeto" **se corresponde con lo establecido en la legislación urbanística vigente** (art.101 del RgLISTA), **atiende igualmente a lo establecido en el art.2.2.8.2** de las NNUU del PGOU incorporando "...una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento propuesto."

-Como se desarrolla, en función del contenido y alcance que corresponde a este Avance, en el apartado "6.Propuesta de Ordenación" **el Plan Parcial** propuesto:

-Se ajusta a las determinaciones estructurales (en alusión a aquellas reguladas en el art.10.1 LOUA, en cuyo contexto se redactó y aprobó el PGOU) y que conforme a lo establecido en el art.2.2.7.4 son obligatorias y vinculantes y **comprenden la afección del sector a su Área de Reparto, su**



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
AYUNTAMIENTO DE BOLLULLLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025	ENTRADA: 20253094
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración	Fecha: 12/03/2025
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33	Hora: 20:47
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47	Und. reg:GENERAL



aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad, los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial y Sistemas Generales incluidos en el Sector.

-Se ajusta a los "Criterios y directrices para la ordenación detallada" establecidos como **determinaciones pormenorizadas preceptivas** (en alusión al art.10.2.A LOUA).

-La **alteración de la ordenación pormenorizada potestativa** (en alusión al art.10.2.B LOUA) que incorpora el Plan Parcial propuesto **se justifica** adecuadamente **en la incorporación de mejoras en cuanto a la ordenación y/o mejor adaptación a la realidad de los terrenos** como también se argumenta y desarrolla en el apartado de Alternativas al comparar la Alternativa 1 y 2.

-Conforme se desarrolla en el apartado "6.Propuesta de Ordenación" **en este Avance** a los efectos de ejecución y gestión urbanística del sector **se adelanta la delimitación de unidades de ejecución previstas**. Esta delimitación estará sujeta a los ajustes que procedan en la redacción del Plan Parcial a los efectos de cumplir con las condiciones establecidas para estas en la LISTA y el RgLISTA.

-El análisis de los **efectos ambientales** se contiene en la documentación de tramitación ambiental en la que este Avance constituye el documento de "Borrador del Plan" (art.40 Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental).

... "

Para el desarrollo del ámbito se deberá solicitar informe en materia hidráulica a la administración competente en dicha materia.

... "

Esta directriz no está directamente relacionada con los criterios de ordenación detallada que interesan a los efectos del presente Avance, correspondiente a la redacción y tramitación del Plan Parcial.

Si bien conforme a lo previsto en el art.176.2 LISTA la administración competente para la tramitación podrá solicitar a las Administraciones públicas con competencia sectorial, en este caso en materia de aguas, la información disponible sobre las protecciones, servidumbres, deslindes y demás afecciones que pudieran tener incidencia en la elaboración del instrumento, teniendo en cuenta la información obtenida en materia de aguas durante la redacción y tramitación del PGOU y que se refleja en la documentación del mismo se tiene información suficiente para la elaboración del Avance.

A los efectos de redacción del Plan Parcial, cabrá nuevamente esta posibilidad de solicitar la información disponible a los efectos de verificar en su caso si se ha producido alguna variación en su caso en relación al deslinde del DPH por parte del organismo de cuenca.

En relación a la directriz que nos ocupa en este apartado, como se ha indicado en el punto "4.Principales Afecciones" de este Avance, y se establece como determinación de la ordenación pormenorizada preceptiva en la ficha urbanística del sector, para el desarrollo del ámbito **se deberá solicitar informe a la administración competente en materia hidráulica que procederá**, conforme se establece en el art.78.4 LISTA y art.105 RgLISTA, **tras la aprobación inicial del Plan Parcial durante el periodo de información pública.**

... "

En la zona del arroyo de la Cerrada, con el que limita por el Este, se situarán espacios libres estudiando la topografía de implantación residencial para que esta se sitúe por encima de las cotas de riesgo de inundación, en su caso.

... "



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA AYUNTAMIENTO DE BOLLULLLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47	ENTRADA: 20253094 Fecha: 12/03/2025 Hora: 20:47 Und. reg:GENERAL
--	---	---



Esta determinación urbanística de la ordenación pormenorizada preceptiva está **directamente relacionada con la ordenación detallada del ámbito.**

Como se desarrolla en el apartado "6.Propuesta de Ordenación" la ordenación propuesta **se basa precisamente en la localización de los espacios verdes acompañando el arroyo de la Cerrada** como estrategia caracterizadora de la actuación urbanística en el ámbito.

En base a ello, las parcelas residenciales que se relacionan con el nuevo espacio urbano, conformado por el eje del arroyo y los espacios libres, se aleja convenientemente de la topografía del cauce alojándose en las cotas altas del ámbito fuera de riesgo de inundación.

..."

Actuación de encauzamiento del S.G.Hidráulico que afecte el paso de viario sobre el mismo.

"...

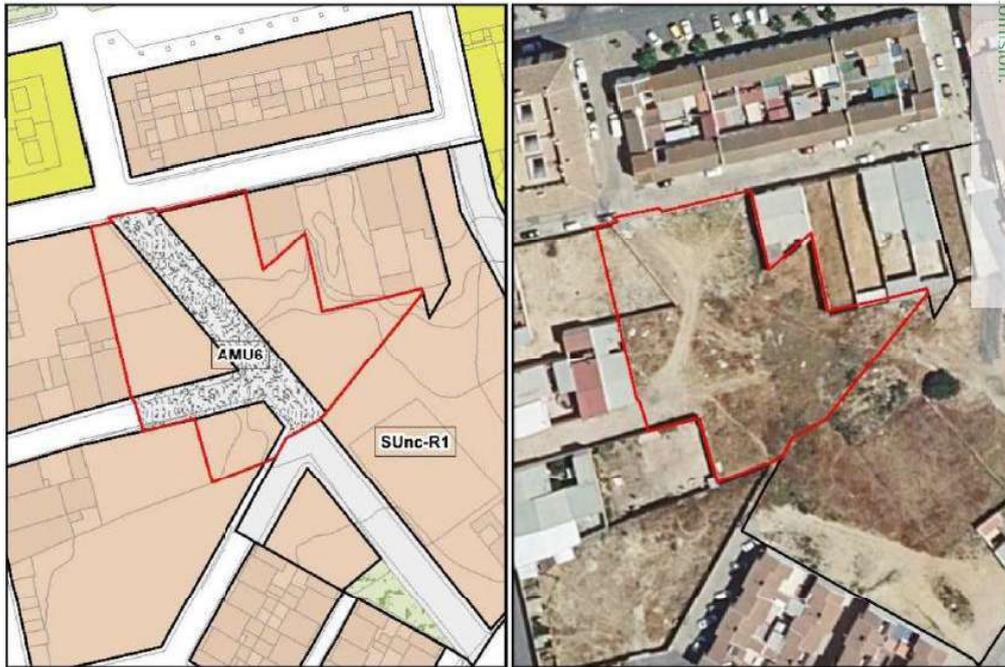
Como se desarrolla en el apartado "6.Propuesta de Ordenación", en la ordenación del Avance se recoge **el cruce del viario principal**, que a modo de ronda intermedia integra el ámbito con la estructura viaria principal del núcleo, **sobre el arroyo de la cerrada.**

Conforme se ha indicado en el apartado "4.Principales Afecciones" de este Avance, el punto "5.4. Afección al Dominio Público hidráulico y Zonas de Servidumbre y Policía de cauces públicos en suelo urbanizable" de la memoria de ordenación del PGOU, que recoge la afección al sector SURS-R5, en base también a lo informado por la Administración competente, en el cruce del viario con el arroyo de la Cerrada, **se deberá cumplir con lo establecido en el RDPD** (Real Decreto 849/1996, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y su modificación mediante el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre), en especial lo regulado en los **"artículos 126.bis. Condiciones para garantizar la continuidad fluvial" y "126.ter. Criterios de diseño y conservación para obras de protección, modificaciones en los cauces y obras de paso"**.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 20253094
	AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47	Fecha: 12/03/2025 Hora: 20:47 Und. reg:GENERAL





Así mismo, la "Sección 3ª.Las Actuaciones Urbanizadoras no integradas en Suelo Urbano", del "Capítulo 2. Régimen Jurídico del Suelo Urbano", "Título 11.Régimen del Suelo Urbano" de las NNSS establece la regulación correspondiente, de la que podemos destacar a los efectos de gestión y obtención de los suelos lo siguiente:

"Artículo 11.2.10.- Actuaciones Puntuales en Suelo Urbano Consolidado(OP)

1. **Los objetivos de ordenación de las Actuaciones Puntuales en Suelo Urbano Consolidado son la obtención, y consiguiente urbanización, de espacios públicos destinados la apertura de nuevos viarios o ensanche puntual de los existentes para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana, así como la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos.**

2. **La obtención de terrenos para las Actuaciones Puntuales en suelo urbano consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa. También se podrán obtener mediante reserva de aprovechamiento, compra o permuta con los propietarios y cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.**

3. **A efectos expropiatorios todas las Actuaciones Puntuales del Suelo Urbano consolidado que impliquen obtención del suelo, se consideran de utilidad pública e interés social.**

..."

-" ...

Urbanización del S.G.V.-8 que forma parte del sector.

..."

Como se ha descrito en el apartado anterior, en relación con las determinaciones estructurales del Plan para el sector, el S.G.V.-8.c se incluye en el sector correspondiendo a este la carga de su ejecución.

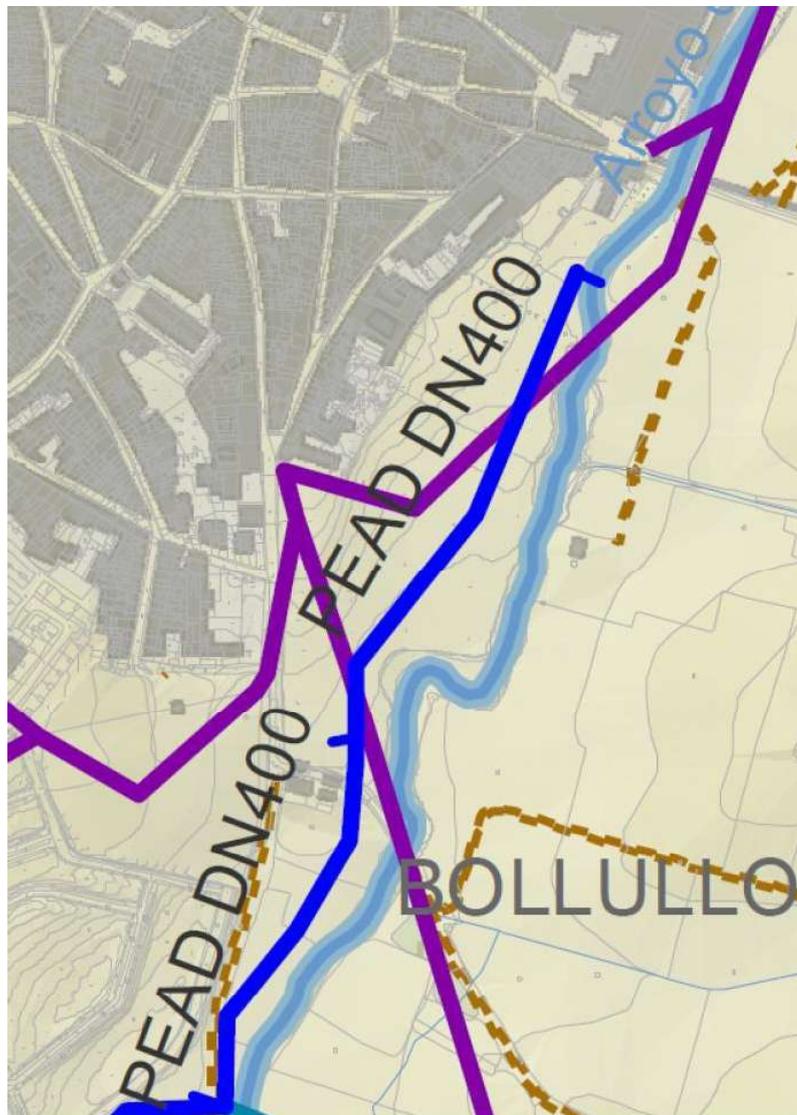
Nos remitimos a la descripción aportada en el apartado anterior.



..."

El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana":

El plan refleja en el plano de información I.3.A. Infraestructuras el esquema de redes de Abastecimiento, Saneamiento y electrificación existentes:



INFRAESTRUCTURAS

RED DE ABASTECIMIENTO

— RED EXISTENTE

RED DE SANEAMIENTO

- COLECTORES
- ALIVIADEROS
- EMISARIO HASTA EDAR
- RED DE IMPULSIÓN

- EDAR
- EBAR
- ▲ ARQUETA DE ROTURA

RED ELÉCTRICA

- ALTA TENSIÓN (66 KV)
- MEDIA TENSIÓN
- MEDIA TENSIÓN



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

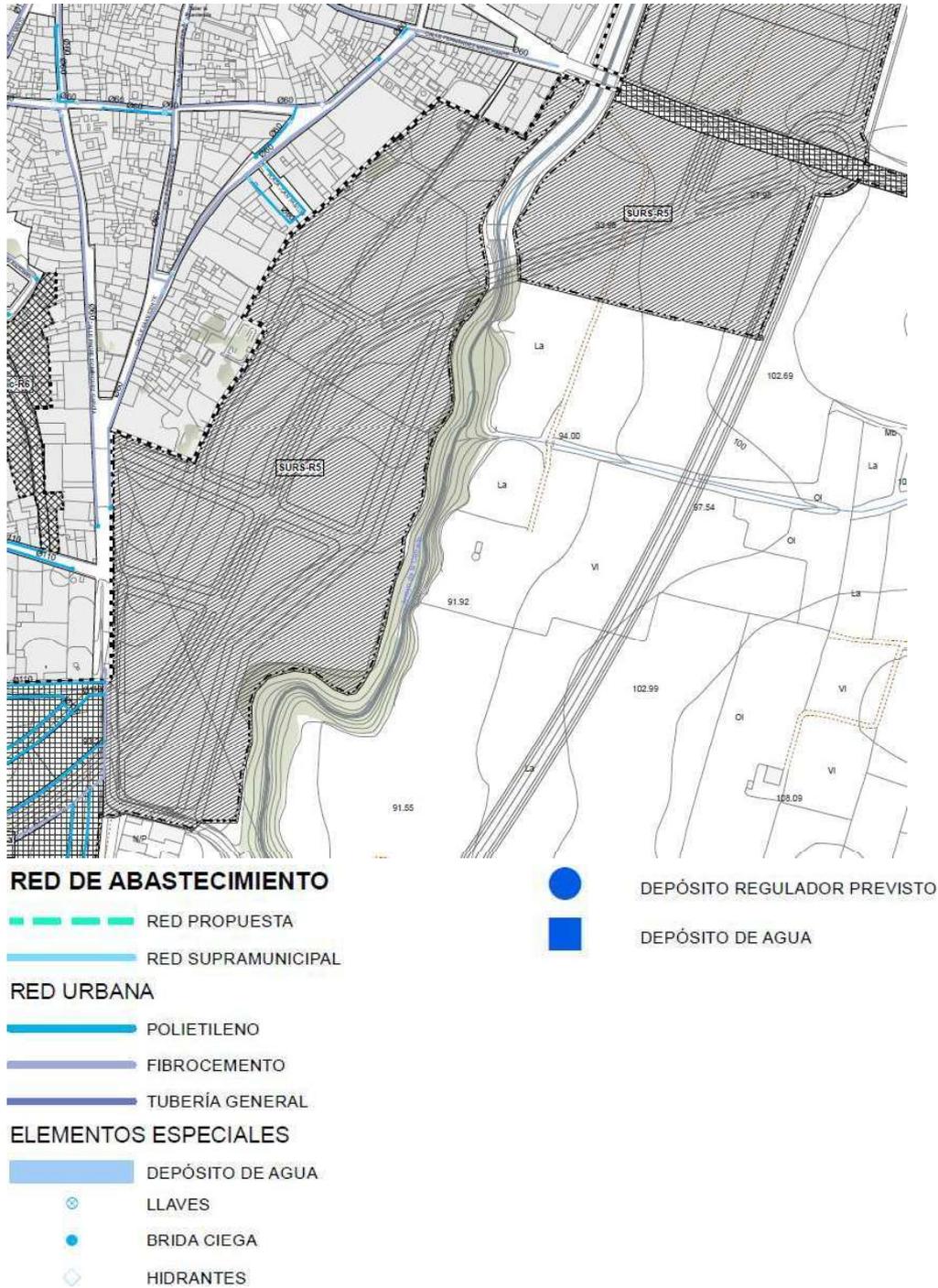
AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
 Fecha: 12/03/2025
 Hora: 20:47
 Und. reg:GENERAL



Así mismo, en los planos de ordenación O.3.D.6. Ordenación completa Red de Abastecimiento, O.3.E.6. Ordenación completa Red de Saneamiento y O.3.F.6. Ordenación completa Red Eléctrica, refleja nuevamente las redes existentes y las redes generales previstas, como en el caso del Saneamiento:

O.3.D.6. ORDENACIÓN COMPLETA RED DE ABASTECIMIENTO



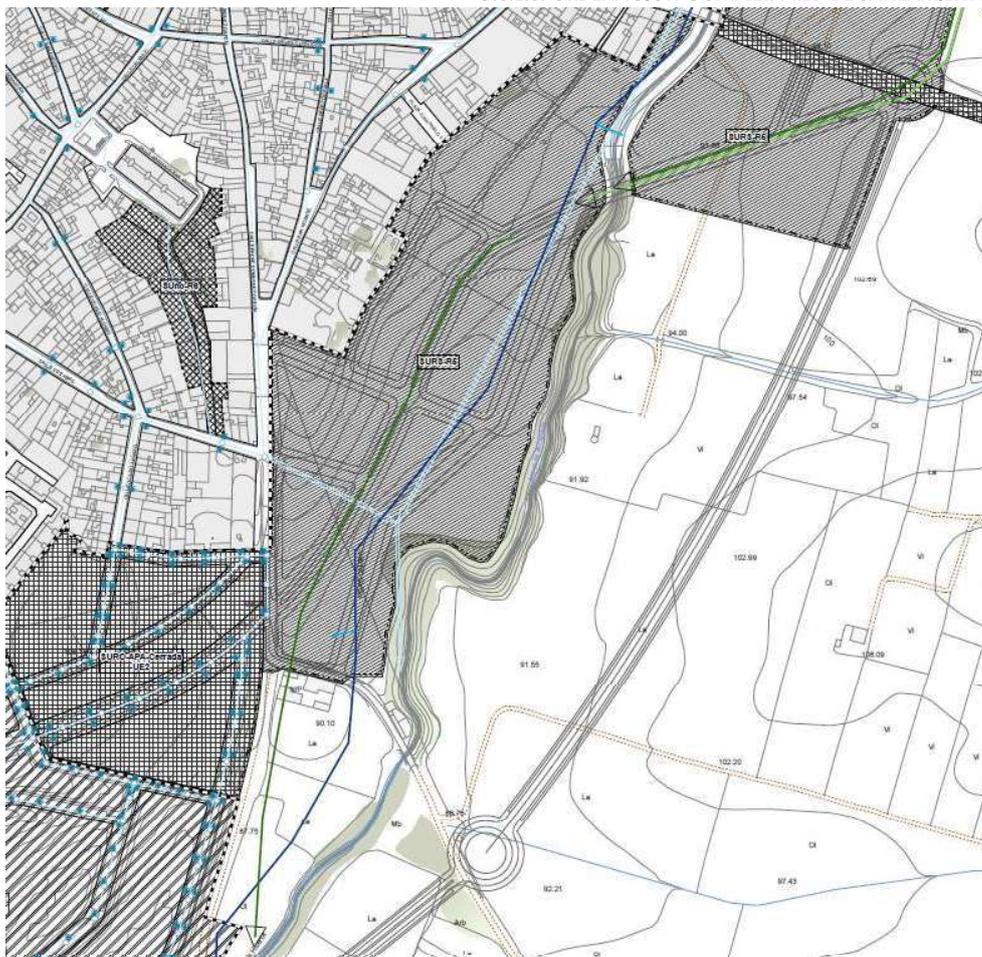
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 AYUNTAMIENTO DE BOLLULLLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
 Fecha: 12/03/2025
 Hora: 20:47
 Und. reg:GENERAL



O.3.E.6. ORDENACIÓN COMPLETA RED DE SANEAMIENTO



RED DE SANEAMIENTO

- COLECTORES
- ALVIADEROS
- EMISARIO HASTA EDAR
- RED DE IMPULSIÓN
- RED URBANA

ELEMENTOS SINGULARES

- EDAR
- EBAR
- ▲ ARQUETA DE ROTURA
- POZO DE REGISTRO
- ◻ SUMIDERO

RED DE SANEAMIENTO PREVISTA

- RED DE AGUAS FECALES
- RED DE AGUAS PLUVIALES
- ESTACIÓN DE BOMBEO PREVISTA



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

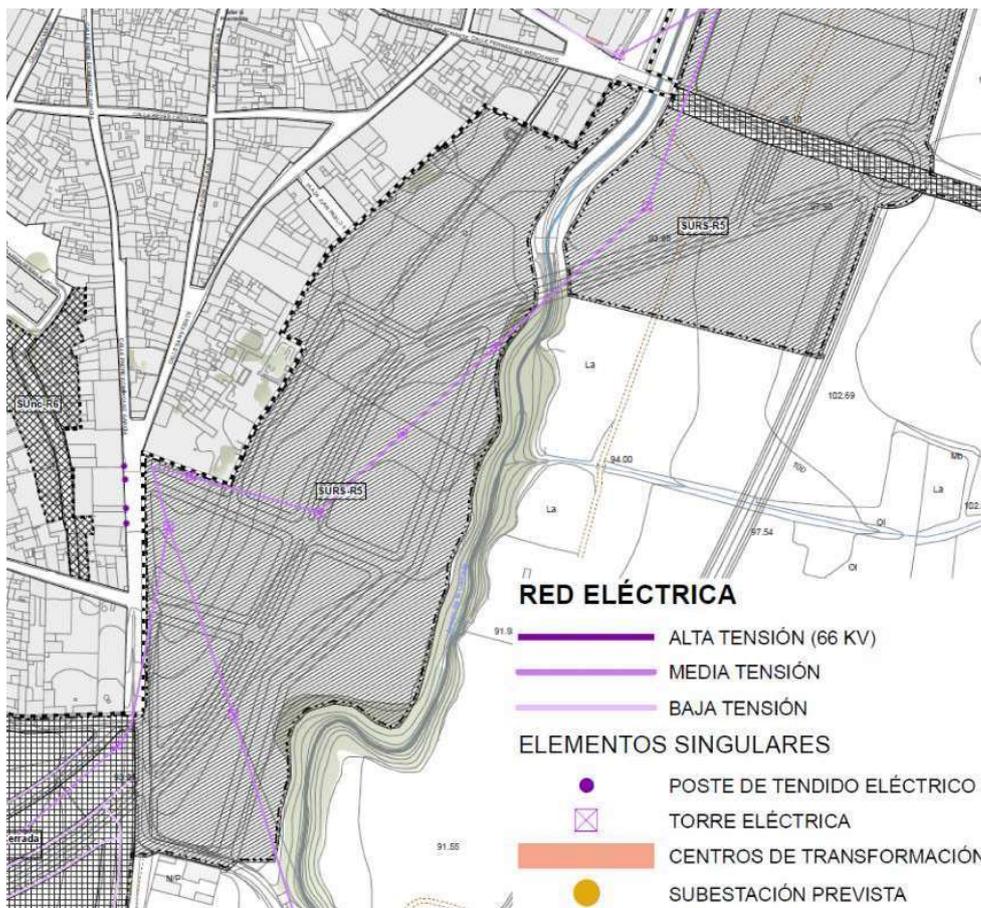
FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
 Fecha: 12/03/2025
 Hora: 20:47
 Und. reg:GENERAL



O.3.F.6. ORDENACIÓN COMPLETA RED ELÉCTRICA



Conforme a lo establecido en el art.78.2.d RgLISTA por remisión del art.90.2, corresponderá a la fase de redacción del Plan Parcial el establecimiento de "... **las características y trazado previsto para las redes de infraestructuras y servicios técnicos relativos a las instalaciones de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas canalizado, en su caso, y de aquellos otros servicios que pudiera prever el instrumento de ordenación urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes.**"

Ello conllevará la coordinación de las redes proyectadas para el sector y conexiones externas con las redes generales previstas por el PGOU que deban transitar por el mismo.

-Por otro lado, el art.2.2.8.1.H de las NNUU del PGOU indica:

"...
H. El estudio económico financiero del Plan Parcial cuantificará justificativamente las cargas de urbanización, tanto internas como externas correspondientes a cada una de las unidades de ejecución que se hubiesen delimitado. **Cuando en la ficha de características del correspondiente sector así esté previsto, dicha carga externa se ajustará a lo dispuesto en el Plan Especial de Infraestructuras y Servicios Generales, de iniciativa pública, que habrá de aprobarse con carácter previo.** La documentación gráfica se presentará a escala 1/1.000 como mínimo.
..."

La ficha no establece previsión respecto a la posible redacción del citado Plan Especial de Infraestructuras, por lo que a los efectos de las previsiones del Plan Parcial corresponderán las gestiones y consultas correspondientes con las entidades correspondientes.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
Fecha: 12/03/2025
Hora: 20:47
Und. reg:GENERAL



-CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN:

-Sistema de Actuación: Compensación

-Instrumento de Desarrollo y Gestión: Plan Parcial; Pry. Urbanización; Pry. Reparcelación

-Plazos para Ordenación Detallada: 1er Cuatrienio

-Los plazos para la redacción de los Proyectos de Urbanización y reparcelación quedarán establecidos en el Plan Parcial, siendo dichos plazos como máximo los recogidos en el art.13.1.4 de las NNUU.

Para la Ejecución Urbanística del sector la legislación urbanística aplicable, en relación al Sistema de Actuación e instrumentos de desarrollo y gestión, será la LISTA y su desarrollo en el RGLISTA.

En relación a los plazos para la redacción de los proyectos de urbanización y reparcelación a establecer en la redacción del Plan Parcial, el art.13.1.4 establece un máximo de 4 años a partir de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) para la "ejecución de la urbanización".

-OTRAS DETERMINACIONES:

-"Previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, se deberá ejecutar el deslinde del Dominio Público Hidráulico de los cauces afectados, según lo estipula en el artículo 241.1 del RD 849/1986, de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del DPH. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo con el Organismo competente, y el mismo se podrá desarrollar a instancia de parte o de los interesados. ..."

"Artículo 241. Incoación del procedimiento de apeo y deslinde.

1. El procedimiento se iniciará mediante acuerdo del Organismo de cuenca, ya sea **por propia iniciativa o a instancia de los interesados**. En este último caso, todos los gastos que se deriven de la tramitación del procedimiento y de las operaciones sobre el terreno que correspondan correrán a cargo del solicitante.

2. La incoación del procedimiento faculta al Organismo de cuenca para realizar o autorizar, incluso en terrenos privados, previa comunicación al propietario, los trabajos necesarios para la toma de datos y fijación de puntos, sin perjuicio de las indemnizaciones a que pudiera dar lugar por daños y perjuicios, debidamente contrastados, y a results del deslinde que se apruebe definitivamente.

3. El acuerdo de incoación definirá claramente el tramo de cauce que se ha de deslindar, referido a puntos fijos sobre el terreno, y dispondrá la suspensión cautelar del otorgamiento de concesiones y autorizaciones que puedan afectar al dominio público hidráulico o dificulten los trabajos que deben realizarse para su delimitación."

..."

El sector se encuentra afecto por las limitaciones de uso establecidas en el Decreto 189/2002, en sus artículos 14 y 16.

..."

"Artículo 14. Ordenación de terrenos inundables.

1. Sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, **la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales**, que deberán ser recogidas en los instrumentos de planificación territorial y urbanística:

a) En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
serialNumber=S2833002E;CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
Fecha: 12/03/2025
Hora: 20:47
Und. reg:GENERAL



b) En los terrenos inunacables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente.

Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de período de retorno es mayor a 0,2.

c) En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

2. Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren."

"Artículo 18. Recomendaciones para el planeamiento urbanístico.

1. Los nuevos crecimientos urbanísticos deberán situarse en terrenos no inundables. No obstante, en caso de que resultara inevitable la ocupación de terrenos con riesgos de inundación, dado que, por circunstancias territoriales e históricas, numerosos núcleos de población en Andalucía se encuentran asentados en zona de inundación por avenidas extraordinarias de período de retorno como los indicados en el artículo 14, se procurará orientar los nuevos crecimientos hacia las zonas inundables de menor riesgo, siempre que se tomen las medidas oportunas y se efectúen las infraestructuras necesarias para su defensa.

2. En la ordenación de los suelos urbanizables previstos en los instrumentos de planeamiento se procurará que los cauces urbanos cuenten con sección suficiente para desaguar las avenidas de 500 años de período de retorno.

3. La Comisión de Seguimiento del Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones, prevista en el presente Plan, podrá establecer recomendaciones específicas que coadyuven a la prevención y corrección del riesgo de inundación, que puedan ser tomadas en consideración en el proceso de elaboración del planeamiento urbanístico y en el de su ejecución."

- " ...

Con carácter previo a cualquier actuación u obra en dominio Público hidráulico se requerirá autorización administrativa expresa al Organismo de cuenca, y así mismo, acorde con el artículo 78.1 del RDPH, 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."

"Artículo 78. Procedimientos de tramitación de nuevas actividades y usos del suelo en la zona de policía.

1. Los usos del suelo y las actividades que se desarrollen en la zona de policía y zonas inundables estarán condicionados, conforme a los artículos 6 y 11 del TRLA. En estas zonas será preciso, conforme a lo establecido en este reglamento, presentar una declaración responsable u obtener autorización administrativa previa, cuya tramitación y resolución corresponde al organismo de cuenca. De igual modo, para los actos y planes que hayan de aprobar las comunidades autónomas y entidades locales el organismo de cuenca emitirá el informe preceptivo establecido en el artículo 25.4 del TRLA y cuando resulte pertinente, además, en el artículo 128 del TRLA.

..."



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
Fecha: 12/03/2025
Hora: 20:47
Und. reg:GENERAL



5.2.3.- Determinaciones de ordenación pormenorizada potestativa:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		SURS-R5 Arroyo de la Huerta		Planos: O.3. A6 y A7																																																																																					
CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (OPPR)																																																																																									
Los criterios y objetivos de esta actuación son: El objetivo es potenciar el crecimiento de la ciudad hacia el Este, considerando y completando la actual trama urbana que presenta hacia esta espacio lineares y edificaciones en estado de deterioro y abandono. La actuación prioriza la configuración de una nueva fachada para la ciudad en su lado Este aprovechando la topografía del terreno. Servirá la actuación además para configurar la nueva acceso a la zona este de la población. La ordenación recogida en la imagen es orientativa, no vinculante.																																																																																									
																																																																																									
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR): Art.10.2.A. LOUA																																																																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Min. cesión espacios Libre (m²)</th> <th>Min. cesión equip. dot. (m²)</th> <th>Min. cesión S.I.P.S. (m²)</th> <th>Minimo cesión viarios (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>s/ art. 17 LOUA y RP</td> <td>s/ art. 17 LOUA y RP</td> <td></td> <td>s/Ord. P.P.</td> </tr> </tbody> </table>						Min. cesión espacios Libre (m ²)	Min. cesión equip. dot. (m ²)	Min. cesión S.I.P.S. (m ²)	Minimo cesión viarios (m ²)	s/ art. 17 LOUA y RP	s/ art. 17 LOUA y RP		s/Ord. P.P.																																																																												
Min. cesión espacios Libre (m ²)	Min. cesión equip. dot. (m ²)	Min. cesión S.I.P.S. (m ²)	Minimo cesión viarios (m ²)																																																																																						
s/ art. 17 LOUA y RP	s/ art. 17 LOUA y RP		s/Ord. P.P.																																																																																						
DETERMINACIONES VINCULANTES																																																																																									
<p>Una vez resuelto un traslucido por artículo 2.7 y 2.8 de las NNRL.</p> <p>Para el desarrollo del empleo se deberá solicitar licencia a la administración competente en dicho materia.</p> <p>En la zona del arroyo de la Huerta, con el que limita por el Este, se sitúan espacios libres estudiados la topografía de implantación residencial para que desde este se abra por encima de las cesiones de vivienda, en su caso.</p> <p>Asignación de suelo y urbanización del S.G. -Hortelucos que abra el paso de viario entre el mismo.</p> <p>Ordenación de suelo y urbanización del Troncal y Fondadales-Morante AV 10 (sup. afectada: 112 m²); s/ art. Vismor AV 20 (sup. afectada 281 m²).</p> <p>Urbanización de S.G. y s/ que firma parte del sector.</p> <p>El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructura de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.</p>																																																																																									
CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN																																																																																									
<p>Sistema de Actuación: Compensación</p> <p>Instrumento de Desarrollo y Gestión: Plan Parcial; Pfy Urbanización; Pfy Reparación</p> <p>Plazo para Ordenación Detallada: 1er Cuatrimestre</p> <p>Los plazos para la redacción y desarrollo de los proyectos de urbanización, y reparacion quedaran establecidos en el Plan Parcial, siendo dichos plazos como minimo los recogidos en el art.13.14. de las NNRL.</p>																																																																																									
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (OE Art.10.1 LOUA)																																																																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>CLASE DE SUELO</th> <th>SUELO URBANIZABLE</th> <th>CATEGORIA DEL SUELO</th> <th>SECTORIZADO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">DETERMINACIONES URBANISTICAS</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE DEL SECTOR:</td> <td>87.665,02 m²</td> <td>NIVEL DENSIDAD</td> <td>media</td> </tr> <tr> <td>USO GLOBAL:</td> <td>Residencial</td> <td>EDIFICABILIDAD MINIMA VP</td> <td>14.317,70 m²</td> </tr> <tr> <td>EDIFICABILIDAD MINIMA CSUA</td> <td>0,60 m²/m² minimo</td> <td>S.G.P. Sistemas Generales min.</td> <td>1.623,66 m²</td> </tr> <tr> <td>EDIFICABILIDAD MAXIMA</td> <td>1,10 m²/m² max</td> <td>Scur. sin S. Generales</td> <td>86.160,90 m²</td> </tr> </tbody> </table>						CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE	CATEGORIA DEL SUELO	SECTORIZADO	DETERMINACIONES URBANISTICAS				SUPERFICIE DEL SECTOR:	87.665,02 m ²	NIVEL DENSIDAD	media	USO GLOBAL:	Residencial	EDIFICABILIDAD MINIMA VP	14.317,70 m ²	EDIFICABILIDAD MINIMA CSUA	0,60 m ² /m ² minimo	S.G.P. Sistemas Generales min.	1.623,66 m ²	EDIFICABILIDAD MAXIMA	1,10 m ² /m ² max	Scur. sin S. Generales	86.160,90 m ²																																																												
CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE	CATEGORIA DEL SUELO	SECTORIZADO																																																																																						
DETERMINACIONES URBANISTICAS																																																																																									
SUPERFICIE DEL SECTOR:	87.665,02 m ²	NIVEL DENSIDAD	media																																																																																						
USO GLOBAL:	Residencial	EDIFICABILIDAD MINIMA VP	14.317,70 m ²																																																																																						
EDIFICABILIDAD MINIMA CSUA	0,60 m ² /m ² minimo	S.G.P. Sistemas Generales min.	1.623,66 m ²																																																																																						
EDIFICABILIDAD MAXIMA	1,10 m ² /m ² max	Scur. sin S. Generales	86.160,90 m ²																																																																																						
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO																																																																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>AREA DE REPARTO</th> <th>AR-1</th> <th>APROVECHAMIENTO MEDIO</th> <th>0,54128 ua/m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Análisis de aprovechamiento</td> <td>Aprovechamiento Objetivo (ua):</td> <td>43.522,24 ua</td> <td>Ceño Aprovechamiento (ua):</td> <td>2.198,48 ua</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Aprovechamiento Subjetivo (ua):</td> <td>36.986,33 ua</td> <td>Excesos (u.) a Diferenc. U. Aprove. (ua):</td> <td>13.637,47 ua</td> </tr> </tbody> </table>						AREA DE REPARTO	AR-1	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,54128 ua/m ²	Análisis de aprovechamiento	Aprovechamiento Objetivo (ua):	43.522,24 ua	Ceño Aprovechamiento (ua):	2.198,48 ua		Aprovechamiento Subjetivo (ua):	36.986,33 ua	Excesos (u.) a Diferenc. U. Aprove. (ua):	13.637,47 ua																																																																						
AREA DE REPARTO	AR-1	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,54128 ua/m ²																																																																																						
Análisis de aprovechamiento	Aprovechamiento Objetivo (ua):	43.522,24 ua	Ceño Aprovechamiento (ua):	2.198,48 ua																																																																																					
	Aprovechamiento Subjetivo (ua):	36.986,33 ua	Excesos (u.) a Diferenc. U. Aprove. (ua):	13.637,47 ua																																																																																					
DETERMINACIONES DE USO Y TIPOLOGIA																																																																																									
<p>Los recogidos en la tabla Condiciones de la edificación en las columnas de Tipología y Coef. Homog.</p>																																																																																									
SISTEMAS GENERALES																																																																																									
<p>Incluidos:</p> <p>Sistema General Viario "Barris Sur" S.G.Vi: 1.680,90 m²</p> <p>Asocios: Sistemas Generales adscrito al Area de Reparto AR-1</p>																																																																																									
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO): Art. 10.2.B. LOUA																																																																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Superficie máxima de suelo lucrativo:</th> <th>A determinar por el P.P.</th> <th>Numero máximo de viviendas:</th> <th>360 viv.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>40,97 viv/ha</td> <td></td> <td>Numero minimo de viviendas protegidas:</td> <td>130 VP</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Densidad de edificación:</td> <td>A determinar por el P.P.</td> </tr> </tbody> </table>						Superficie máxima de suelo lucrativo:	A determinar por el P.P.	Numero máximo de viviendas:	360 viv.	40,97 viv/ha		Numero minimo de viviendas protegidas:	130 VP			Densidad de edificación:	A determinar por el P.P.																																																																								
Superficie máxima de suelo lucrativo:	A determinar por el P.P.	Numero máximo de viviendas:	360 viv.																																																																																						
40,97 viv/ha		Numero minimo de viviendas protegidas:	130 VP																																																																																						
		Densidad de edificación:	A determinar por el P.P.																																																																																						
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN																																																																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">USO</th> <th rowspan="2">TIPOLOGIA</th> <th colspan="4">Valor de calculo</th> <th colspan="2">Edif. por usos lucr. m²</th> <th rowspan="2">Observaciones</th> </tr> <tr> <th>m² edific.</th> <th>coef.Homog.</th> <th>Aprov. (ua)</th> <th>nº viv.</th> <th>Min m²</th> <th>Max m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Residencial</td> <td>REM</td> <td>33.407,96</td> <td>1,00</td> <td>33.407,96</td> <td>230</td> <td>9.900,00</td> <td>34.584,01</td> <td></td> </tr> <tr> <td>RUA</td> <td></td> <td>1,20</td> <td>0,00</td> <td></td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">INDUSTRIAL</td> <td>REM</td> <td>14.317,70</td> <td>0,60</td> <td>8.590,62</td> <td>130</td> <td>14.317,70</td> <td>39.001,71</td> <td></td> </tr> <tr> <td>I1</td> <td>0,00</td> <td>0,65</td> <td>0,00</td> <td></td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">TERCIARIO</td> <td>I2</td> <td>0,00</td> <td>0,70</td> <td>0,00</td> <td></td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>TR</td> <td>1.476,05</td> <td>1,10</td> <td>1.623,66</td> <td></td> <td>300,00</td> <td>5.000,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Ti</td> <td>0,00</td> <td>0,85</td> <td>0,00</td> <td></td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>TOTALES</td> <td></td> <td>49.201,71</td> <td></td> <td>43.622,24</td> <td>360</td> <td>24.517,70</td> <td>49.201,71</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						USO	TIPOLOGIA	Valor de calculo				Edif. por usos lucr. m ²		Observaciones	m ² edific.	coef.Homog.	Aprov. (ua)	nº viv.	Min m ²	Max m ²	Residencial	REM	33.407,96	1,00	33.407,96	230	9.900,00	34.584,01		RUA		1,20	0,00		0,00	0,00		INDUSTRIAL	REM	14.317,70	0,60	8.590,62	130	14.317,70	39.001,71		I1	0,00	0,65	0,00		0,00	0,00		TERCIARIO	I2	0,00	0,70	0,00		0,00	0,00		TR	1.476,05	1,10	1.623,66		300,00	5.000,00			Ti	0,00	0,85	0,00		0,00	0,00		TOTALES		49.201,71		43.622,24	360	24.517,70	49.201,71	
USO	TIPOLOGIA	Valor de calculo						Edif. por usos lucr. m ²		Observaciones																																																																															
		m ² edific.	coef.Homog.	Aprov. (ua)	nº viv.	Min m ²	Max m ²																																																																																		
Residencial	REM	33.407,96	1,00	33.407,96	230	9.900,00	34.584,01																																																																																		
	RUA		1,20	0,00		0,00	0,00																																																																																		
INDUSTRIAL	REM	14.317,70	0,60	8.590,62	130	14.317,70	39.001,71																																																																																		
	I1	0,00	0,65	0,00		0,00	0,00																																																																																		
TERCIARIO	I2	0,00	0,70	0,00		0,00	0,00																																																																																		
	TR	1.476,05	1,10	1.623,66		300,00	5.000,00																																																																																		
	Ti	0,00	0,85	0,00		0,00	0,00																																																																																		
TOTALES		49.201,71		43.622,24	360	24.517,70	49.201,71																																																																																		
COMPUTO DE VIVIENDAS (nueva construcción)																																																																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>N.º Viviendas</th> <th>%</th> <th>m²t</th> <th>%</th> <th>nº Min</th> <th>nº Max</th> <th>Observaciones</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Viviendas Libres</td> <td>230</td> <td>63,89%</td> <td>33.407,96</td> <td>70,00%</td> <td>0</td> <td>230</td> <td rowspan="3">Plazo de ejecución de VP cuatro años a partir de terminación urbanización</td> </tr> <tr> <td>Viviendas Protegidas</td> <td>130</td> <td>36,11%</td> <td>14.317,70</td> <td>30,00%</td> <td>130</td> <td>360</td> </tr> <tr> <td>Total viviendas</td> <td>360</td> <td>100,00%</td> <td>47.725,66</td> <td>100,00%</td> <td>130</td> <td>360</td> </tr> </tbody> </table>							N.º Viviendas	%	m ² t	%	nº Min	nº Max	Observaciones	Viviendas Libres	230	63,89%	33.407,96	70,00%	0	230	Plazo de ejecución de VP cuatro años a partir de terminación urbanización	Viviendas Protegidas	130	36,11%	14.317,70	30,00%	130	360	Total viviendas	360	100,00%	47.725,66	100,00%	130	360																																																						
	N.º Viviendas	%	m ² t	%	nº Min	nº Max	Observaciones																																																																																		
Viviendas Libres	230	63,89%	33.407,96	70,00%	0	230	Plazo de ejecución de VP cuatro años a partir de terminación urbanización																																																																																		
Viviendas Protegidas	130	36,11%	14.317,70	30,00%	130	360																																																																																			
Total viviendas	360	100,00%	47.725,66	100,00%	130	360																																																																																			

El PGOU, conforme a lo establecido en el artículo 10.2.B LOUA (en cuya vigencia se redacta y aprueba), establece como **determinaciones de ordenación pormenorizada potestativa** para el sector:

- Superficie máxima de suelo lucrativo: A determinar por el P.P.
- Densidad de viviendas: 40,97 viv/ha
- Número máximo de vdas: 360
- Número mínimo de vdas protegidas: 130
- Ordenanzas de aplicación: A determinar en el P.P.

Las condiciones de edificación incorporadas a modo de ordenación potestativa susceptible por tanto de ajuste en el Plan Parcial, en el marco de las determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas descritas anteriormente se resumen en la ficha correspondiendo al siguiente extracto:

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN								
USO	TIPOLOGIA	Valor de calculo				Edif. por usos lucr. m ²		Observaciones
		m ² edific.	coef.Homog.	Aprov. (ua)	nº viv.	Min m ²	Max m ²	
Residencial	REM	33.407,96	1,00	33.407,96	230	9.900,00	34.584,01	
	RUA		1,20	0,00		0,00	0,00	
INDUSTRIAL	REM	14.317,70	0,60	8.590,62	130	14.317,70	39.001,71	
	I1	0,00	0,65	0,00		0,00	0,00	
TERCIARIO	I2	0,00	0,70	0,00		0,00	0,00	
	TR	1.476,05	1,10	1.623,66		300,00	5.000,00	
	Ti	0,00	0,85	0,00		0,00	0,00	
TOTALES		49.201,71		43.622,24	360	24.517,70	49.201,71	

COMPUTO DE VIVIENDAS (nueva construcción)							
	N.º Viviendas	%	m ² t	%	nº Min	nº Max	Observaciones
Viviendas Libres	230	63,89%	33.407,96	70,00%	0	230	Plazo de ejecución de VP cuatro años a partir de terminación urbanización
Viviendas Protegidas	130	36,11%	14.317,70	30,00%	130	360	
Total viviendas	360	100,00%	47.725,66	100,00%	130	360	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

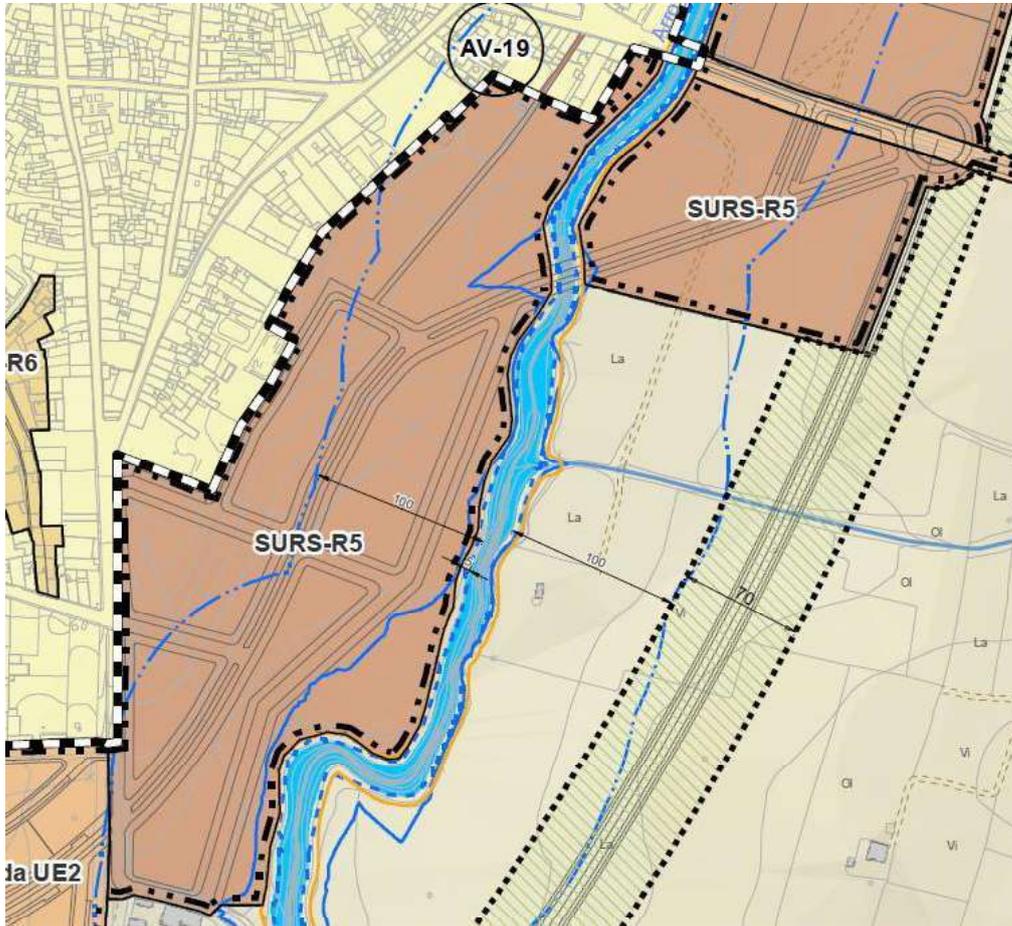
ENTRADA: 20253094
 Fecha: 12/03/2025
 Hora: 20:47
 Und. reg:GENERAL



CSV: 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5

CSV: 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5

La ordenación que en la ficha queda referida a la imagen aportada como "...orientativa, no vinculante", se muestra en la imagen que se aporta a continuación extraída del plano "O.ID. Suelo Urbano y Urbanizable" en la que se puede ver con más claridad la trama urbana propuesta:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
Fecha: 12/03/2025
Hora: 20:47
Und. reg:GENERAL



6.- CRITERIOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN - AVANCE

Los Criterios para la Ordenación Detallada del Plan Parcial así como el resto de determinaciones que se desprenden de las estructurales y pormenorizadas preceptivas establecidos por el PGOU para el sector, conforman el marco en el que se debe encuadrar la propuesta:

-Las determinaciones estructurales relativas a los usos globales, niveles de densidad, aprovechamiento urbanístico y sistemas generales, sustancia el contenido de la actuación conformando el marco cuantitativo de la misma.

-Las "determinaciones vinculantes" relativas a la ordenación urbanística que afectan a la relación del sector con la **trama urbana de la ciudad consolidada los nuevos accesos** a la zona y el **viario estructural** previsto así como la conformación de una **nueva fachada de la ciudad** hacia el este **integrando la zona del arroyo de la Cerrada** con los espacios libres constituyen y conforman el "**Modelo urbanístico del P.P.**".

6.1- Del "Modelo Urbanístico" - PROPUESTA:

Los **Criterios y Propuestas** que incorpora la ordenación del Plan Parcial en desarrollo de dicho "Modelo urbanístico" **convergen en la conformación de un "Espacio Urbano Singular"** paralelo al cauce del arroyo de la Cerrada, que **protagoniza la intervención integrando los elementos estructurales** que lo relacionan con la ciudad y **conformando una nueva fachada** al este en base a **las siguientes operaciones:**

-**Integrar** en la escena del nuevo "Espacio Urbano Singular" **las cualidades** naturales y paisajísticas características, **propias del arroyo de la Cerrada** en el ámbito del DPH, emplazando el mismo a lo largo del cauce.

-**Integrar** las zonas inundables de los márgenes del arroyo al nuevo espacio con el **tratamiento** de las mismas **como espacio libres compatibles.**

-**Integrar las reservas de espacios libre en el nuevo espacio singular**, disponiendo la mayor parte de las mismas a lo largo del arroyo en continuidad con el tratamiento compatible como espacios libres de las zonas inundables y la puesta en valor de las cualidades naturales y paisajísticas propias del arroyo en el ámbito del DPH.

-**Ajustar el trazado del viario estructural principal** aproximándolo **al discurrir del cauce e integrándolo con el diseño de los espacios libres** para sumarse a la conformación del nuevo "Espacio Urbano Singular", que de este modo, se convertirá en un **eje de relación con la ciudad** incorporando el **tránsito rodado** motorizado y no motorizado con la incorporación del **Carril Bici** previsto por el PGOU y los **recorridos peatonales** que se desarrollan acompañando el vial y los espacios libres.

-**Integrar de las reservas dotacionales de equipamiento** en el nuevo "Espacio Urbano Singular" disponiéndolas a lo largo del eje viario y con acceso desde el mismo.

Así mismo, **la configuración de la nueva trama urbana del sector**, se establece en relación a este eje, o nuevo "Espacio Urbano Singular", desarrollando un loteo de manzanas de geometría regular, adaptado a la tipología residencial prevista, y un **viario secundario convergente hacia dicho eje que permite una relación espacial y visual directa con el nuevo espacio urbano** tanto del sector como de la trama urbana consolidada con la que queda enlazado.

La nueva fachada urbana, caracterizada por la **presencia en primer plano del arroyo de la Cerrada** puesto en valor por el nuevo espacio urbano que incorpora los espacios libres y el eje viario principal, **se completa y conforma** no solo por las fachadas de las edificaciones del uso residencial característico y de los edificios dotacionales sino sustancialmente, a los efectos del modelo urbano, por el arranque del entramado viario que conectado rítmicamente a este eje lo relaciona con la trama de la ciudad consolidada.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 20253094
	AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47	Fecha: 12/03/2025 Hora: 20:47 Und. reg:GENERAL



Los criterios de la propuesta en relación al objetivo de completar y colmatar la trama urbana de la ciudad consolidada, se resuelven partiendo del mantenimiento del viario principal estructural y de la adecuación del diseño de la nueva trama teniendo en cuenta las condiciones del límite de la trama consolidada en cada tramo característico:

-En el flanco norte y noroeste, que como indica la ficha del PGOU se caracteriza por la presencia de traseras y edificaciones en estado de deterioro y abandono se propone:

-En el primer tramo, más al norte y noroeste, en función de las dimensiones de las parcelas y geometría del lindero se propone completar las manzanas existentes con el suelo destinado al Uso Residencial Característico con el uso pormenorizado residencial en la tipología REM(residencial entre medianeras).

-En el segundo tramo, más al suroeste, para dar continuidad a la dimensión alcanzada al completar la manzana existente en el tramo anterior, se prevé la interposición directa de viario considerando la posibilidad del desdoblamiento de las edificaciones en el tramo de la manzana afectada en base a la dimensión de fondo disponible en esta.

-En el tramo oeste, continuación del anterior, la ordenación del sector respeta el viario de la trama urbana consolidada completándolo con la nueva alineación de las manzanas residenciales en el sector.

6.2- Adecuación de la Propuesta a las determinaciones estructurales del PGOU:

-Relativo a reserva de Vivienda protegida:

	PGOU	AVANCE	VERIFICACIÓN
EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP (m2t)	14.317,70	14.622,51	CUMPLE
% s/ED.RESIDENCIAL	30,00	30,05	CUMPLE

-Relativo a Uso y Edificabilidad globales y Niveles de Densidad:

	PGOU	AVANCE	VERIFICACIÓN
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	CUMPLE
EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	0,560	0,554	CUMPLE
MÁXIMIA EDIFICABILIDAD (m2t)	49.201,71	49.201,71	CUMPLE
NIVEL DE DENSIDAD (Vd/Ha)	MEDIO(30-50)	47,35	CUMPLE

-Sistemas Generales:

	PGOU	AVANCE	VERIFICACIÓN
SGV-8.c (m2s)	1.669,80	1.669,80	CUMPLE

-Aprovechamientos:

La propuesta que se materializa en el presente Avance arroja los siguientes datos de aprovechamiento, sin perjuicio de los ajustes que dentro del marco establecido por el PGOU se realicen durante la redacción del Plan Parcial:

APROVECHAMIENTO DEL SECTOR	Unidades de Ap.		VERIFICACIÓN
	PGOU	AVANCE P.P.	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (Ap.Obj)	43.622,24	43.407,09	CUMPLE
APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR		0,49405	
APROVECHAMIENTO MEDIO AREA DE REPARTO	0,34128		
EXCESO AP. ATRIBUIBLE A SECTOR POR ÁREA DE REPARTO	13.637,47	13.637,47	
CESION DE APROVECHAMIENTO (10% s/ Ap.Obj.)	2.996,48	2.976,96	CUMPLE
APROVECAMIENTO SUBJETIVO (Ap.Obj - Excsso - 10%cesion)	26.986,30	26.792,66	CUMPLE



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
 Fecha: 12/03/2025
 Hora: 20:47
 Und. reg:GENERAL



6.3- Adecuación de la Propuesta a las determinaciones pormenorizadas preceptivas del PGOU:

Las determinaciones pormenorizadas preceptivas relativas al desarrollo y gestión, como las que vinculan a la solicitud de informe sectorial en materia hidráulica, obtención de los suelos y urbanización de las Actuaciones puntuales cargadas al ámbito y urbanización del SGV-8.c incluido, que se han descrito en apartados anteriores, serán contempladas y objeto de regulación e instrumentación en la redacción del Plan Parcial.

Las determinaciones pormenorizadas preceptivas relativas a los criterios de ordenación que se objetivan en el crecimiento de la ciudad hacia el esta, colmatando y completando la actual trama urbana que presenta hacia este espacio traseras y edificaciones en estado de deterioro y abandono, en propiciar la configuración de una nueva fachada de la ciudad, los nuevos accesos y la configuración los espacios libres integrando el arroyo de la Cerrada, se han desarrollado en el apartado anterior relativo al "Modelo Urbanístico de la propuesta".

Por tanto, **será objeto de este apartado la descripción y justificación de las reservas dotacionales de la propuesta** respecto a determinaciones pormenorizadas preceptivas del Plan a este respecto

Conforme se ha indicado en apartados 1.Marco Jurídico de Aplicación y 5.Criterios Generales de Ordenación" La remisión del PGOU al art.17 LOUA y al Reglamento de Planeamiento (en alusión al estatal -RD 2159/1978), tras la entrada en vigor del RgLISTA, la aplicación transitoria del Reglamento de Planeamiento estatal (RD 2159/1978), recogida en la Disposición Transitoria séptima de la LISTA, quedó desplazada resultando de aplicación en el ámbito de la Comunidad Autónoma el RgLISTA. En base a ello, a los efectos de los estándares dotacionales, la disposición Transitoria segunda del RgLISTA en su apartado c, establece que la alusión al art.17 LOUA y Reglamento estatal en los planes vigentes aprobados con anterioridad debe entenderse referida a lo establecido en la LISTA y el RgLISTA:

- Espacios Libres y Equipamiento comunitario:

El art.82 del RgLISTA establece las reservas y estándares dotacionales del planeamiento urbanístico, en desarrollo de lo establecido en el art. 60 de la LISTA:

"Artículo 82. Reservas y estándares dotacionales.

...

6. En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, los Planes Parciales de Ordenación, en el marco de los instrumentos de ordenación urbanística general, deberán reservar y gestionar como mínimo dotaciones locales conforme a los siguientes estándares:

a) Para el **sistema local de espacios libres y zonas verdes más el sistema local de equipamientos comunitarios básicos:**

1º. En actuaciones de uso global residencial, al menos:

...

iii) **16 m2 de suelo por habitante, si la densidad es igual o superior a 40 viviendas por hectárea y menor de 70 viviendas por hectárea.**

...

...

En todos los casos, la reserva de sistema local de **espacios libres y zonas verdes no será inferior a 10 m2 por habitante** y la reserva de sistema local de **equipamientos comunitarios básicos no será inferior a 2,5 m2 por habitante, debiendo destinarse al menos el cuatro por ciento de la superficie de la actuación a equipamientos comunitarios básicos.**

b) **Una plaza de aparcamiento para automóviles por cada 100 m2 de edificabilidad lucrativa no residencial más media plaza adicional por cada habitante previsto, de las que al menos el cincuenta por ciento habrán de tener carácter público. ...**

c) La plantación o conservación de **un árbol por cada vivienda o 100 m2 edificables**, ubicados preferentemente en los espacios libres y zonas verdes, así como en los itinerarios peatonales.

7. Con carácter general, en las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico los terrenos integrantes de las reservas para sistemas generales y locales de espacios libres y zonas



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
Fecha: 12/03/2025
Hora: 20:47
Und. reg:GENERAL

CSV: 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5



CSV: 07EA000F96CC00Q0T0S8T2S9L6

veraes deberan tener una **superficie mínima de 1.000 m2**, debiendo permitir la **inscripción en su interior de una circunferencia de 30m de diámetro**.

...

8. De conformidad con el artículo 61.4 de la Ley, en las actuaciones de transformación urbanística, para garantizar la mitigación de los efectos del cambio climático o el adecuado esparcimiento de la ciudadanía se destinará **como mínimo un diez por ciento de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes**, tanto públicas –sistemas generales o locales– como privadas. Esta superficie deberá estar dotada de vegetación, presentar una superficie permeable y desarrollar funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística de 30 metros de diámetro.

En el siguiente cuadro, en aplicación del art.82 RgLISTA se procede a calcular las reservas mínimas de estándares dotacionales de Espacios libres y equipamiento comunitario establecidas en el art.82 RgLISTA, en función de la superficie y la población del sector, verificando que las previstas en el Avance cumplen con dichos requerimientos mínimos:

REGLAMENTO LISTA SUSR5	
Sup.Sector	87.860,20
m2techo Residencial	49.201,71
nºvdas (máximo)	416
Densidad viv/ha	47,35
hab/viv (DA1ª LISTA)	2,4
n.º hab	998

SUELO DOTACIONAL	Mínimo Art.82 R LISTA (1)	AVANCE	VERIFICACIÓN
Espacio libre (≥ 1.000m2 (ART.82.7 RLISTA))	9.984,00	13.080,91	CUMPLE
Eq comunitario básico	5.990,40	6.051,29	CUMPLE
TOTAL	15.974,40	19.132,20	CUMPLE
APARCAMIENTOS públicos(2)	253	313	CUMPLE

(1)	m ² /hab de EL y Eq comunitarios básicos: rango 40viv/ha ≥ Densidad ≥ 70viv/ha [art 82.6 a)1º iii]	16,00
TOTAL m² EL Y EQ (3)		15.974,40
	Espacio libre mínimo: 10m2/hab [art 82.6 a)] (3.1)	9.984,00
	10% Sup Ámbito [art 82.8] (3.2)	8.786,02
TOTAL m² EL (4)	Mayor de (3.1) y (3.2)	9.984,00
	EQ mín.[art 82.6 a)] : 2,5m2/hab	2.496,00
	4% Sup Ámbito	3.514,41
TOTAL m² EQ	Dif (3) -(4)	5.990,40
(2) art 82.6 b)	1 plaza por cada 100m2 de techo lucrativo no residencial	6
	0,5 plaza por cada habitante	499
	TOTAL APARCAMIENTO (5)	505
	Mínimo 50% de (5) públicos	253
TOTAL APARCAMIENTO PÚBLICO		253

En base a los datos del sector (Superficie y población) reflejados en el primer tramo de la tabla, el segundo tramo resaltado en gris refleja el resultado de los cálculos realizados en la parte inferior de la tabla comparando los mínimos establecidos en el art.82 con los previstos en el Avance.

6.4- Adecuación de la Propuesta a las determinaciones pormenorizadas potestativas del PGOU:

-La propuesta como mejora de la ordenación potestativa del PGOU:

Conforme a lo establecido en el art.2.2.7 de las NNUU las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporadas por el PGOU para el sector tienen naturaleza de recomendaciones que el Plan Parcial procurará respetar "...salvo que justifique de forma expresa que la solución por él propuesta, incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta mejor a la realidad de los terrenos".

A este respecto en el apartado "7.Alternativas" del presente Avance, se compara la ordenación potestativa incluida en el PGOU como la "Alternativa 1" justificando



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 20253094
	AYUNTAMIENTO DE BOLLULLLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47	Fecha: 12/03/2025 Hora: 20:47 Und. reg:GENERAL



las mejoras que supone la "Alternativa 2" elegida en la que se sustancia la propuesta del Avance.

-La propuesta de ordenación:

En el marco de las determinaciones urbanísticas establecidas como vinculantes por el PGOU y que se han descrito en los apartados anteriores (Estructurales, pormenorizadas preceptivas), la ordenación de la propuesta se concreta y materializa como se describe:

-Usos pormenorizados:

En este avance se establecen los usos pormenorizados principales, sin perjuicio del establecimiento de los usos compatibles en la fase de redacción del Plan Parcial.(art.8.1.3 NNUU).

-Dentro del Uso Global Residencial asignado por el PGOU al sector, en la propuesta se establecen los siguientes usos pormenorizados:

-**"Residencial entre Medianeras - REM"** en régimen libre (VL) o régimen de protección pública (VP): Se asimila al uso y tipología (calificación) previsto en el art.13.1.6 para el Suelo Urbanizable Sectorizado.

El plan parcial, tomando como marco de referencia las Ordenanzas de Edificación del "Título 12", desarrolladas para la zona de ordenanza nº2 "Residencial entre Medianeras - REM" del Suelo Urbano, en el "Capítulo 3" establecerá las ordenanzas y condiciones particulares del uso, usos compatibles, de parcela y condiciones de edificación así como complementarias para edificación bifamiliar o plurifamiliar.

-"Terciario:

El plan parcial, tomando como marco de referencia las Ordenanzas de Edificación del "Título 12", desarrolladas para la zona de ordenanza nº6 "Terciario - T" del Suelo Urbano, en el "Capítulo 7" establecerá las ordenanzas y condiciones particulares del uso, usos compatibles, de parcela y condiciones de edificación, etc.

A los efectos del cálculo de aprovechamiento se utilizarán los coeficientes de ponderación del art.13.1.6 del "Capítulo 1.Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado" del "Título 13. Régimen del Suelo Urbanizable":

-Calificación de usos pormenorizados de Residencial Libre (REM-VL):	1,00
.....	
-Calificación de usos pormenorizados de Vivienda Protegida (REM-VP):	0,60
.....	
-Usos Terciarios, compatibles con el residencial:	1,10
.....	

Se adjunta Cuadro Resumen - determinaciones Pormenorizada Potestativas comparativo **PGOU - AVANCE**



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 20253094
	AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47	Fecha: 12/03/2025 Hora: 20:47 Und. reg:GENERAL



-Determinaciones Pormenorizadas Potestativas **PGOU:**

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN - ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA PGOU								
USO	TIPOLOGIA	m2t edif.	coef.homg.	Aprov.(ua)	nºviv	Min m2t	Max m2t	
RESIDENCIAL	VL	REM	33.407,96	1,00	33.407,96	230	9.900,00	34.584,01
	VP	REM	14.317,70	0,60	8.590,62	130	14.317,70	39.001,71
TERCIARIO		TR	1.476,05	1,10	1.623,66		300,00	5.000,00
TOTAL			49.201,71		43.622,24	360	24.517,70	78.585,72

COMPUTO DE VIVIENDAS - ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA PGOU						
	nºViviendas	%	m2t	%	nº Min	nºMax
Viviendas Libres	230	63,89 %	33.407,96	70,00 %	0	230
Viviendas Protegidas	130	36,11 %	14.317,70	30,00 %	130	360
Total Viviendas	360	100,00 %	47.725,66	100,00 %	130	590

-Determinaciones Pormenorizadas Potestativas **AVANCE:**

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN - ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA AVANCE						
USO	TIPOLOGIA	m2t edif.	coef.homg.	Aprov.(ua)	nºviv	
RESIDENCIAL	VL	REM	34.035,37	1,00	34.035,37	281
	VP	REM	14.622,51	0,60	8.773,51	135
TERCIARIO		TR	543,82	1,10	598,21	
TOTAL			49.201,71		43.407,09	416

COMPUTO DE VIVIENDAS - ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA AVANCE						
	nºViviendas	%	m2t	%	nº viv	
Viviendas Libres	281	67,55 %	34.035,37	69,95 %	281	
Viviendas Protegidas	135	32,45 %	14.622,51	30,05 %	135	
Total Viviendas	416	100,00 %	48.657,89	100,00 %	416	

La ordenación pormenorizada potestativa del Avance modifica las edificabilidades y aprovechamientos asignados a las distintas tipologías manteniéndose dentro de los márgenes establecidos por el PGOU aún cuando como márgenes establecidos dentro de las determinaciones potestativas podrían igualmente haberse alterado en los términos establecidos en el art.2.2.7 de las NNUU.

Por el contrario, en base a dicha potestad y en los mismos términos del art.2.2.7 que se argumentan conforme a lo indicado al principio del presente apartado, se altera el número de viviendas en este caso por encima del máximo establecido por el PGOU para las Viviendas Libres, manteniendo la reserva mínima del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida que establece el Plan y la legislación urbanística vigente aplicable.

6.5- Unidades de Ejecución Previstas.

Conforme a lo establecido en el artículo "99.Unidades de Ejecución" (de la Sección 1ª, del "Cap.II.LA ejecución de las actuaciones sistemáticas" del Título V.Ejecución Urbanística") corresponde al instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada, en este caso el Plan Parcial, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución dentro de su ámbito y la elección del sistema de actuación de cada unidad.

Las unidades de ejecución operan como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución del instrumento de ordenación urbanística, sin perjuicio de las precisas para las conexiones exteriores, así como para el cumplimiento de los deberes de cesión y justa distribución de beneficios y cargas.

La delimitación de las unidades de ejecución que se incorpora a este Avance estará sujeta a los ajustes que en la fase de redacción del Plan Parcial procedan a los efectos del cumplimiento de los requisitos desarrollados reglamentariamente en el art.205:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 20253094
	AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47	Fecha: 12/03/2025 Hora: 20:47 Und. reg:GENERAL



ARTICULO 205. REQUISITOS Y CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

1. La delimitación de varias unidades de ejecución dentro de una actuación de transformación urbanística, ordenada por un único instrumento de ordenación urbanística detallada, **se sujetará a los siguientes criterios:**

- a) Para garantizar la equitativa distribución de los beneficios y cargas, **la diferencia entre los aprovechamientos unitarios de cada una de las unidades de ejecución no podrá ser superior al quince por ciento.**
- b) **El porcentaje de gastos de urbanización de cada unidad de ejecución, respecto al total de la actuación, no podrá ser superior o inferior en un quince por ciento al porcentaje de aprovechamiento que represente cada unidad respecto del total.**
- c) Todas las unidades deberán tener garantizada su **viabilidad técnica y económica.**
- d) **La distribución de los espacios libres y los equipamientos entre las distintas unidades de ejecución deberá estar proporcionada** respecto a la superficie de la unidad de ejecución o al número de viviendas previsto en cada una de ellas, si esta última garantiza mayor equilibrio.

...”

Justificación del cumplimiento de los requisitos del art.205 RgLISTA, en la delimitación de unidades de ejecución incluida en el presente Avance sin perjuicio de los ajustes que correspondan en la fase de redacción del Plan Parcial:

-Justificación 205.1.a:

DIFERENCIAS ENTRE APROVECHAMIENTOS UNITARIOS DE CADA UE			
	AP.unitario au/m2s	diferencias	
UE-1	0,502	con UE-2	5,18 % <15%-CUMPLE
		con UE-3	0,39 % <15%-CUMPLE
UE-2	0,477	con UE-1	-4,77 % <15%-CUMPLE
		Con UE3	-4,77 % <15%-CUMPLE
UE-3	0,500	con UE-1	-0,39 % <15%-CUMPLE
		con UE-2	4,77 % <15%-CUMPLE

-Justificación 205.1.b:

Estimación de gastos de urbanización:

COSTES UNITARIOS POR USOS. AÑO 2024 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE HUELVA	
	€/m²
N9 URBANIZACIÓN CALLE TODOS LOS SERVICIOS	105,38
N10AJARDINAMIENTO DE TERRENOS CON ELEMEN	84,30
ESTIMACIÓN ENCAUZAMIENTO Y EJEC. PUENTE	1.000,00

PGOU REMlibre	€/m2t	EDIF m2t/m2s	€/m2s
REPERCUSIÓN DE SUELO UA SUNC	188,03	1,3	244,44
REPERCUSIÓN DE SUELO UA SURBLE	187,97	1,3	244,36

HONORARIOS	111.068,10
------------	------------

HONORARIOS -GESTION Y OTROS		€/M2
HONORARIOS		35.000,00
AMBIENTAL		8.425,00
TOPOGRAFICO		5.000,00
INUNDABILIDAD		10.000,00
TASA MUNICIPAL - TRAMITE PLAN	0,05	4.393,01
GESTION(S)/PEM p.urb)	1 %	48.250,09
TOTAL		111.068,10
UE1	67 %	74.415,63
UE3	33 %	36.652,47



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
 Fecha: 12/03/2025
 Hora: 20:47
 Und. reg:GENERAL



Distribución de costes entre las distintas Unidades de Ejecución:

-Urbanización interior:

UE	SUP m2s	URBANIZACIÓN INTERIOR						TOTAL	
		E. LIBRES ORDENACIÓN		VIARIO ORDENACIÓN		TOTAL		€/m2s	€/UA
		m2s	€	m2s	€	€	€/UA		
UE 1	41.106,24	7.487,50	631.196,25	14.762,97	1.555.721,78	2.186.918,03	53,20	106,03	
UE 2	25.782,63	3.209,85	270.590,36	11.482,98	1.210.076,43	1.480.666,79	57,43	120,38	
UE 3	20.971,33	2.383,56	200.934,11	9.076,58	956.490,00	1.157.424,11	55,19	110,42	
TOTAL	87.860,20	13.080,91	1.102.720,71	35.322,53	3.722.288,21	4.825.008,92	54,92	111,16	

-Cargas exteriores del sector:

UE	ACTUACIÓN	CARGAS EXTERIORES DEL SECTOR				TOTAL	HONORARIO S Y GESTION
		OBTENCIÓN SUELO		URBANIZACION			
		m2s	€	m2s	€		
UE 1	PUENTE	0,00	0,00	291,52	291.520,00	291.520,00	74.415,63
UE 2	AV-19	112,00	27.377,17	112,00	11.802,56	39.179,73	0,00
UE 3	AV-20	261,00	63.798,58	261,00	27.504,18	91.302,76	36.652,47
TOTAL		373,00	91.175,75	664,52	330.826,74	422.002,49	111.068,10

-Relación entre % de cargas y aprovechamientos:

UE	TOTAL CARGAS		APROVECHAMIENTO		Art. 205b) DIFERENCIA	
	€	%	UA	%		
UE 1	2.552.853,66	47,64 %	20.625,55	47,52 %	-0,13 %	<15% - CUMPLE
UE 2	1.519.846,52	28,37 %	12.299,56	28,34 %	-0,03 %	<15% - CUMPLE
UE 3	1.285.379,34	23,99 %	10.481,99	24,15 %	0,16 %	<15% - CUMPLE
TOTAL	5.358.079,51	100,00 %	43.407,09	100,00 %	0,00 %	

Como se constata en último cuadro en función de la distribución de cargas y aprovechamientos previstas en el Avance, la diferencia entre los % de las cargas (en azul) y de los aprovechamientos(en ocre) correspondientes a cada unidad de ejecución es inferior al 15% limitado en el art.205.1.b(en verde).

-Justificación 205.1.c:

Las previsiones del Avance en cuanto a la viabilidad técnica y económica se establecen en orden a que cada unidad alcance la autonomía precisa para la ejecución del instrumento de ordenación urbanística que se establece en el art.204.1 RgLLSTA.

La autonomía técnica a nivel del Avance se resuelve en los términos de establecer una ordenación que permita una continuidad con la trama de la ciudad consolidada enlazando con el viario y garantizando accesos independientes.

Corresponderá a la fase de redacción del Plan Parcial establecer las condiciones para que la autonomía técnica se extienda entre otras cuestiones al resto de infraestructuras y servicios urbanos.

La autonomía económica será objeto de los estudios de viabilidad económico-financiera a desarrollar en la fase de redacción del Plan Parcial.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
 AYUNTAMIENTO DE BOLLULLLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
 Fecha: 12/03/2025
 Hora: 20:47
 Und. reg:GENERAL



-Justificación 205.1.d:

	Esp.Libres(EL)			Eq.comunitario (EQ)		EL Y EQ	
	Sup (m2)	(m2)	% s/Sup	(m2)	% s/Sup	(m2)	% s/Sup
UE-1	41.106,24	7.487,50	18,21 %	1.636,70	3,98 %	9.124,20	22,20 %
UE-2	25.782,63	3.209,85	12,45 %	2.354,07	9,13 %	5.563,92	21,58 %
UE-3	20.971,33	2.383,56	11,37 %	2.060,52	9,83 %	19.132,20	21,19 %
	87.860,20	13.080,91		6.051,29		33.820,32	21,78 %

La distribución de Espacios Libres está significativamente condicionada por el destino a espacios libres de las zonas inundables del arroyo de la Cerrada que adquieren una especial relevancia en la Unidad de Ejecución UE-1.

Se compensa a esta unidad disminuyendo la proporción de suelo asignada a equipamiento comunitario para alcanzar a proporcionar el saldo total de Espacios Libres y Equipamiento Comunitario asignado a cada Unidad de Ejecución respecto a la superficie de estas, como se observa en las celdas tramadas en "verde" encajándolo en el entorno a la media del 21,78%.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
Fecha: 12/03/2025
Hora: 20:47
Und. reg:GENERAL



7.- ALTERNATIVAS

Se analizan a continuación las alternativas de ordenación que se consideran razonables, técnica y ambientalmente viables.

7.1.- ALTERNATIVA 0

Esta alternativa consiste en no desarrollar urbanísticamente el sector, manteniendo los terrenos afectados en su actual estado sin incorporarlos a la trama urbana de la ciudad.

No se estima esta opción porque implica cuestionar el modelo de ciudad establecido por el PGOU y las necesidades de desarrollo contempladas en el mismo en los siguientes aspectos fundamentales:

- El PGOU ha sido aprobado en el año 2023, por lo que su modelo de ciudad hay que entender que está vivo y vigente en la actualidad dado el escaso tiempo transcurrido desde su aprobación definitiva.

- El PGOU encomienda al SURS-R5 la satisfacción de parte de la demanda de vivienda, tanto libre como de protección pública, detectada en el municipio que por tanto es necesario cubrir y para lo cual es preciso el desarrollo urbanístico del sector.

- El sector forma parte de un área de reparto en el que se incluyen sistemas generales que es necesario obtener a costa de los aprovechamientos de los sectores englobados en la misma.

Parte del aprovechamiento del ámbito, está destinado precisamente a la compensación de los propietarios afectados por los mismos y que reciben aprovechamiento en este sector.

El no desarrollo del mismo dificultaría por tanto la obtención de parte de los sistemas generales previstos en el PGOU.

- Parte del sistema general viario S.G.V -8 se encuentra incluido en el sector cuya urbanización corre a su cargo, por lo que su realización depende del desarrollo urbanístico del mismo.

- El sector tiene cargas de urbanización externas, en concreto las actuaciones de viario AV-19 y AV-20 en suelo urbano cuya materialización está ligada al desarrollo urbanístico del mismo.

- Por el sector discurre una ronda que forma parte del sistema viario principal del municipio a modo de ronda intermedia diseñada por el PGOU. No desarrollar este ámbito afectaría negativamente, por tanto, a la estructura general y orgánica del municipio.

7.2.- ALTERNATIVA 1

Esta alternativa tendría como objeto asumir la ordenación pormenorizada potestativa establecida por el PGOU en este ámbito.

La ordenación que con carácter potestativo sugiere el PGOU se considera mejorable por los siguiente motivos:

- En planimetría se grafía una ordenación no vinculante en la cual, el viario principal que sirve de conexión con la ciudad y que atraviesa el arroyo de la Cerrada presenta un trazado que da la espalda al citado arroyo, de manera que la integración del mismo como elemento ambiental paisajístico y de recreo, entendemos queda



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 20253094
	AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47	Fecha: 12/03/2025 Hora: 20:47 Und. reg:GENERAL



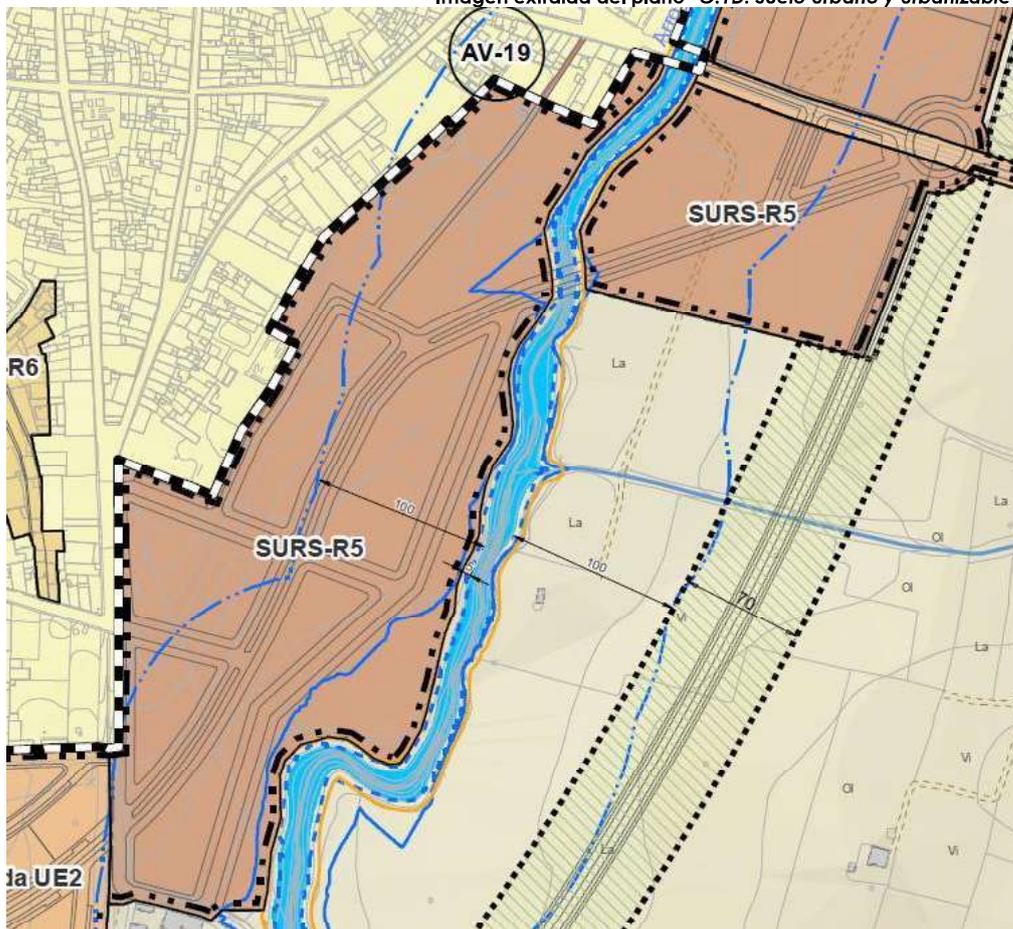
destucada y marginal y excesivamente dependiente de la ordenación detallada propuesta.

- Aunque no hay asignación de usos, se puede entender que se apuesta por una excesiva concentración y ensimismamiento de las dotaciones en una manzana central, pegadas a las traseras de las parcelas limítrofes al sector por su flanco norte.

- Las parcelas residenciales resultantes de la ordenación potestativa presentan una enorme irregularidad lo cual dificulta la implantación del uso residencial y un aprovechamiento del suelo más racional para las tipologías de vivienda tradicionales de la ciudad.

- Manteniendo los elementos de la ordenación estructural y los de la pormenorizada preceptiva, y por tanto la edificabilidad global y el aprovechamiento asignado, es posible incrementar el número de viviendas al objeto de permitir promociones de viviendas más ajustadas en superficie que resulten más asequibles a los sectores de menos posibilidades económicas mejorando el acceso a la vivienda a los mismos en mejores condiciones.

Imagen extraída del plano "O.ID. Suelo Urbano y Urbanizable"



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

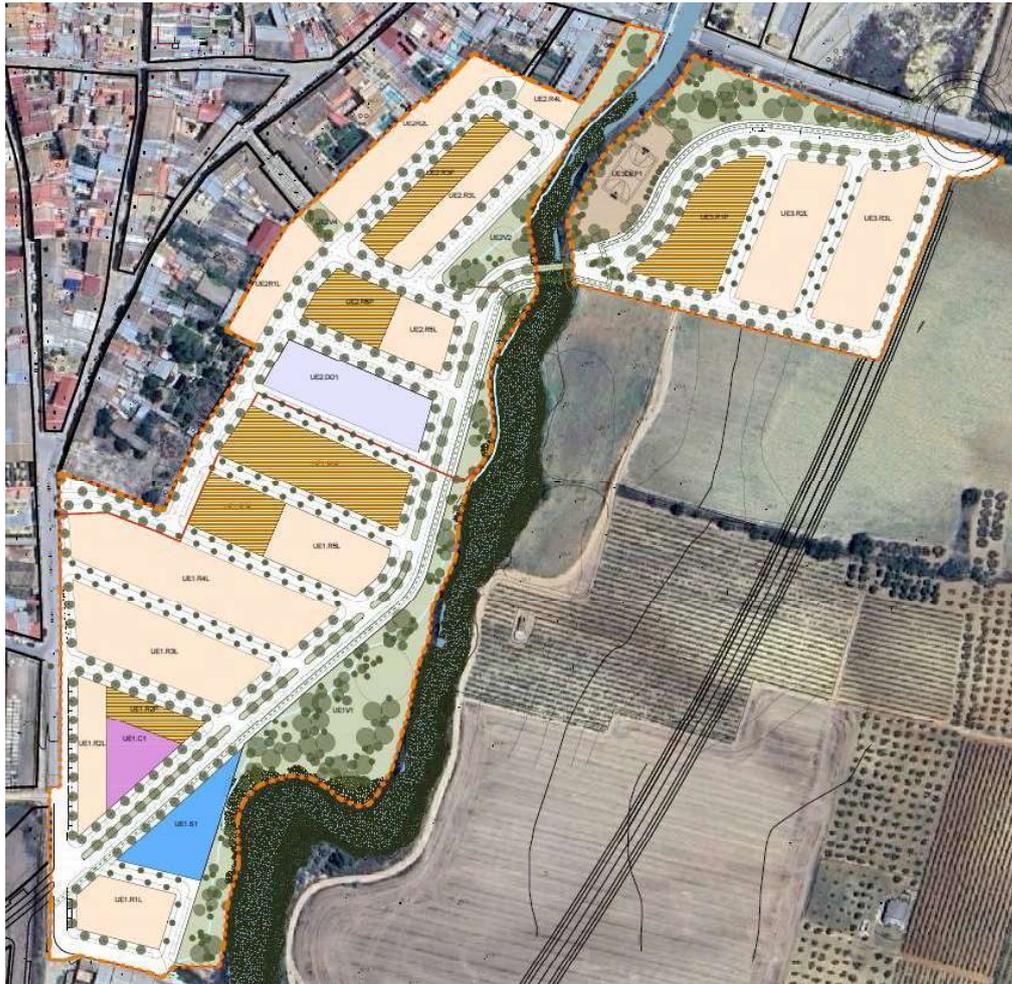
FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
Fecha: 12/03/2025
Hora: 20:47
Und. reg:GENERAL



7.3.- ALTERNATIVA 2



Esta alternativa plantea un cambio en la ordenación potestativa planteada por el plan en aras a su mejora en los aspectos señalados en la alternativa anterior y que se describen a continuación.

- Se plantea el ajuste del trazado del vialio principal de sector para aproximarlo al arroyo de la Cerrada, sin invadir las zonas inundables del mismo, de manera que entre el arroyo y la citada vía no se permiten edificaciones de uso residencial.

Todas la dotaciones, zonas verdes y usos comerciales previstos se sitúan a lo largo de este eje viario que junto con el citado arroyo conforman una infraestructura viaria, verde y dotacional de alto valor ambiental y paisajístico que atraviesa longitudinalmente el sector y se erige como el verdadero protagonista de la ordenación propuesta.

El arroyo de la Cerrada pasa así de tratarse como una trasera a convertirse en una verdadera fachada urbana que trasciende el propio sector para alcanzar una dimensión urbana a escala global, ya que acompaña el vialio principal de conexión de este con el resto de la ciudad.

- El trazado viario secundario interno al sector, sobre el que se asientan las manzanas residenciales se delinea, en su mayoría, de forma perpendicular a este importante eje, por lo que las calle gozan como fondo de perspectiva del arroyo y de los espacios



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
Fecha: 12/03/2025
Hora: 20:47
Und. reg:GENERAL



verdes asociados lo que mejora la calidad ambiental del espacio urbano de forma notable.

- La forma de las manzanas residenciales se procura de geometría regular, propiciando así el loteo racional de las mismas y la implantación de tipologías residenciales previstas con facilidad.

- Esta alternativa apuesta por aproximar la densidad de viviendas del sector a la máxima de la horquilla establecida por la ordenación estructural del PGOU, esto es rango de densidad medio, que se mueve entre 30Viv/ha y 50Viv/ha.

Esto da como resultado que con la edificabilidad total del sector establecida por el PGOU, y por tanto sin suponer incremento de la misma, se van a poder construir un mayor número de viviendas de menor superficie, aumentando la flexibilidad de la promoción inmobiliaria del sector y mejorando con ello la accesibilidad a la vivienda de sectores de menor renta a los que se puede ofrecer viviendas más pequeñas y por ello de menor coste, como ya se ha expuesto en la crítica a la alternativa 1 realizada en el apartado anterior.

7.4.- OPCIÓN ELEGIDA

Analizadas las tres alternativas planteadas, se opta por la segunda ya que presenta ventajas urbanísticas y ambientales indudables las cuales ya se han puesto de relieve y que se resumen a continuación.

- Frente a no intervenir en el sector (alternativa 0) se opta por hacerlo, entre otras razones, para no comprometer el modelo de movilidad que forma parte de la estructura general y orgánica del PGOU, la obtención de los sistemas generales previstos en el mismo e incluidos en el área de reparto al que pertenece el sector, ni a las actuaciones de viario en suelo urbano que dependen de su desarrollo y que se encuentran así contempladas en Planeamiento General.

- La alternativa elegida supone una mejora de la ordenación pormenorizada potestativa contemplada por el POGU (alternativa 1) porque realza el protagonismo paisajístico y ambiental del arroyo de la Cerrada y del eje viario, verde y dotacional que lo acompaña, en una operación que trasciende los límites del sector para incorporarlo como fachada de la ciudad por esta zona.

- Supone también una mejora respecto a la alternativa 1 en el trazado de los viarios secundarios interiores al sector que gozan de una mayor calidad ambiental y paisajística, en la regularidad de geometría de las manzanas residenciales y en la flexibilidad en el número y tamaño de las viviendas que facilite su accesibilidad los sectores de menor renta.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 20253094
	AYUNTAMIENTO DE BOLLULLLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47	Fecha: 12/03/2025 Hora: 20:47 Und. reg:GENERAL



DILIGENCIA: Para hacer constar, que el presente documento ha sido aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 27 de enero de 2026.

En Bollullos Par del Condado, a fecha de firma digital.

LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL.,

Fdo.: Dª Fabiola Rosado Moreno

DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO.

AVANCE

PLANOS

- 1 SITUACIÓN
- 2 PROPUESTA DE ORDENACIÓN



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 20253094
	AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaria General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47	Fecha: 12/03/2025 Hora: 20:47 Und. reg:GENERAL

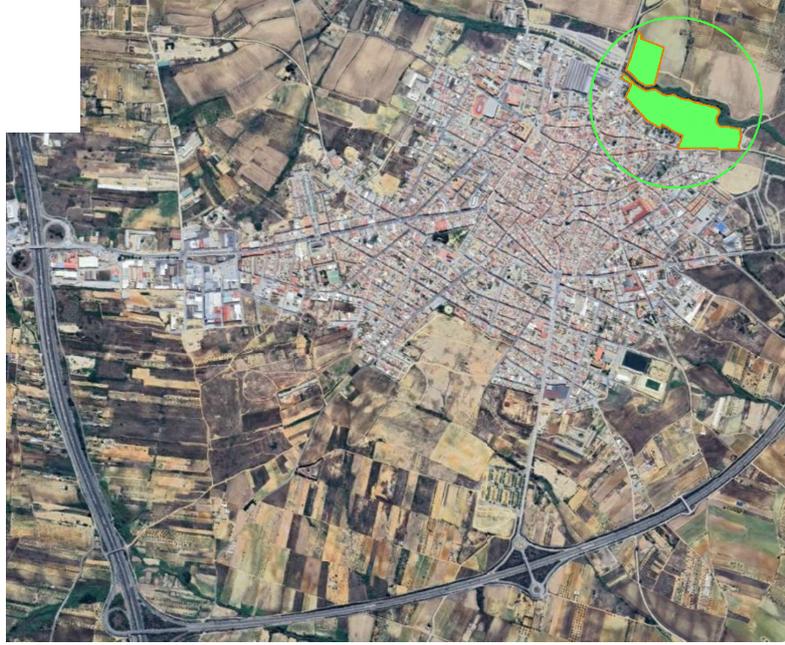


DILIGENCIA: Para hacer constar, que el presente documento ha sido aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 27 de enero de 2026.

En Bollulllos Par del Condado, a fecha de firma digital.

LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL.,

Fdo.: D^a Fabiola Rosado Moreno

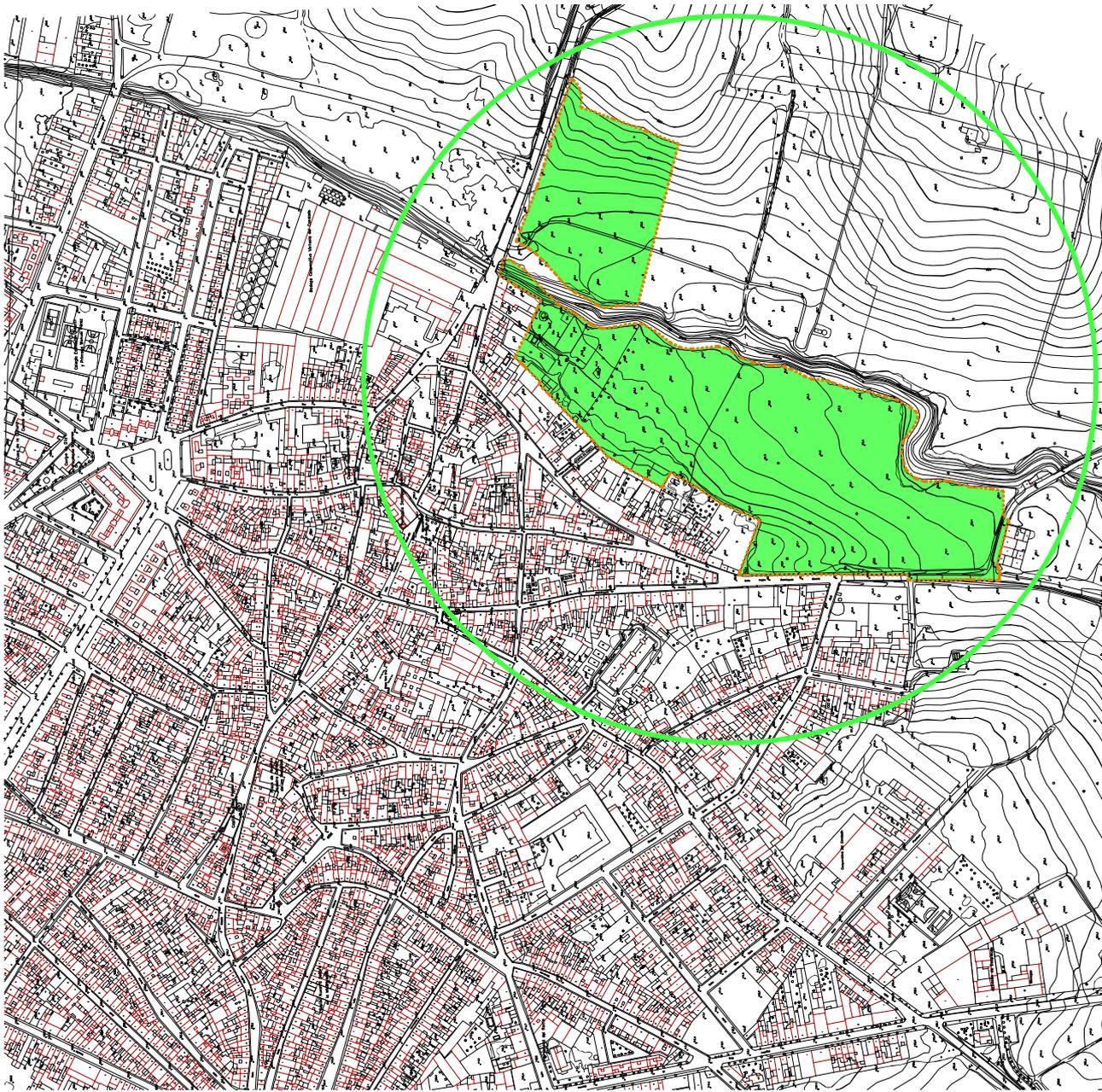


AVANCE

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SECTOR SURS R5 - Arroyo de la Huerta

PROYECTOR: EDUARDO GUZMÁN VALDILLO
AUTOR: JUAN CARLOS FERNÁNDEZ BUSTOS
REDACTORES: JUAN CARLOS FERNÁNDEZ BUSTOS
MANUEL ANSELMO VIZQUEZ DOMÍNGUEZ ARCHITECTOR

1 SITUACIÓN



E-1-2000

CSV: 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E9000D561100N8P6Y7H4Y9K5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO - 12/03/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2025 20:47:33
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA GENERAL 2025 3094 - 12/03/2025 20:47

ENTRADA: 20253094
Fecha: 12/03/2025
Hora: 20:47
Und. reg:GENERAL



CSV: 07EA000F96CC00Q0T0S8T2S9L6

