

AYTO DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN
ENTRADA
14/04/2026 15:18
4304

ESTUDIO DE ORDENACIÓN JULIANA SUR

Para el cambio de calificación urbanística de la parcela situada en calle Olivo nº 42c.
Bollullos de la Mitación. Sevilla.

Promotor: EXPLOTACIONES AGRICOLAS GUADIAMAR S.A

Arquitecto: Carlos Bonafé Valduérteles

Abril, 2026

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	1/66



INDICE

A. MEMORIA

- DOCUMENTO I. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.
- DOCUMENTO II. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN.
- DOCUMENTO III. MEMORIA DE ORDENACIÓN.
- DOCUMENTO IV. MEMORIA ECONÓMICA.

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

- CONSIDERACIONES PREVIAS.
- NORMATIVA URBANÍSTICA.

C. CARTOGRAFÍA.

D. ANEXOS.

E. RESUMEN EJECUTIVO

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	2/66



AYTO DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN
ENTRADA
14/04/2026 15:18
4304

A. MEMORIA

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	3/66



DOCUMENTO I. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

ÍNDICE

1. Antecedentes.

- 1.1. Marco Normativo
- 1.2. Objeto y alcance del Trabajo. Iniciativa y promotor. Redactor del documento.
- 1.3. Propuesta de Delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística, de Mejora Urbana y Procedimiento de Tramitación.

2. Justificación de la Actuación de Transformación Urbanística, en Base al Planeamiento Municipal y a la LISTA. Objetivos Generales de la Actuación.

- 2.1. Identificación catastral y registral de la parcela.
- 2.2. Estructura de la propiedad.
- 2.3. Determinaciones del planeamiento de Bollullos de la Mitación.
- 2.4. Determinaciones de la LISTA para las Actuaciones de Transformación Urbanística. Mejora Urbana.
- 2.5. Ámbito de la ATU y del Área Homogénea.
- 2.6. Justificación del ajuste de la propuesta a los criterios de sostenibilidad.

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	4/66



1. Antecedentes.

De acuerdo con los artículos 62.1.a.1º de la LISTA y el 85.1.a.1º del REGLAMENTO, la Memoria de Información y de Diagnóstico, contendrá el análisis de la situación actual y los problemas detectados, considerando todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del suelo, en cuanto a sus características geográficas y socioeconómicas, el análisis de la malla urbana y su ordenación territorial y urbanística.

Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación tanto sectorial como territorial que resulte de aplicación, para lo que se acompañará de los estudios complementarios que resulten necesarios.

También según el art. 92.3.a del REGLAMENTO, se incorporará a la Memoria de Información y de Diagnóstico la identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como sus propietarios, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos.

1.1. Marco Normativo

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU).
- Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA). Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (RG-LISTA).
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA).
- Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Bollullos de la Mitación.
- Plan Parcial de Ordenación "La Juliana".
- Reformado del Proyecto de Compensación del Plan Parcial "La Juliana".

1.2. Objeto y alcance del Trabajo. Iniciativa y promotor. Redactor del documento.

El presente documento tiene por objeto la justificación de la Propuesta de Delimitación y el desarrollo completo del Documento del Estudio de Ordenación, de la Actuación de Transformación Urbanística, ATU, de Mejora Urbana de la parcela nº 42c en la calle Olivo nº 42c, Bollullos de la Mitación, Sevilla, destinadas a uso comercial, para definir una nueva calificación urbanística.

El cambio de calificación urbanística, supondrá el cambio del actual uso comercial a uso residencial, en coincidencia con el uso global del ámbito del Plan Parcial donde se emplaza la parcela.

La iniciativa y promotores de la redacción del documento son los siguientes:

- Propiedad de la finca registral nº 6506, de Bollullos de la Mitación: Empresa EXPLOTACIONES AGRICOLAS GUADIAMAR S.A, CIF: A41036690.

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFAE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	5/66



Redacta el presente documento, D. Carlos Bonafé Valduérteles, NIF: 28403876A

1.3. Propuesta de Delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística, de Mejora Urbana y Procedimiento de Tramitación.

La LISTA establece en su Título II relativo a Actuaciones de Transformación Urbanística, los criterios para delimitar estas Actuaciones, correspondiendo al Plan de Ordenación Urbana la delimitación de actuaciones de mejora urbana y de reforma interior. Pero también contempla (Art. 25 LISTA), la posibilidad de que puedan delimitarse actuaciones de transformación urbanística por los propios instrumentos de ordenación urbanística detallada (por el E.O.), previa propuesta de delimitación motivada.

En nuestro caso la necesidad de realizar una Actuación de Transformación Urbanística en el ámbito propuesto, no está fijada como objetivo ni delimitada por el planeamiento vigente, el PGOU de Bollullos de la Mitación, pero tras la entrada en vigor de la LISTA y su Reglamento, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, emitió la Instrucción 1/2024 sobre la Ordenación de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Mejora Urbana, al objeto de unificar los criterios de aplicación de la Ley y del Reglamento para este tipo de actuaciones, en cuanto a su procedimiento y contenidos; así, en el apartado 5 de dicha Instrucción, relativo a la Delimitación de las Actuaciones de Mejora Urbana, se especifica que en aplicación de la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento de la LISTA, es posible la delimitación de nuevas ATUS, sobre terrenos clasificados como suelo urbano consolidado a través de los instrumentos de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de aprobar una propuesta de delimitación previa.

Ciertamente así queda recogido en la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento en su punto 1, que dispone que, en suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de Planeamiento General que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa.

El presente Estudio de Ordenación, que afecta a una parcela en suelo urbano consolidado, no requiere de formulación previa de Propuesta de Delimitación, y la delimitación de la ATU se produce directamente por el desarrollo y aprobación del presente Estudio de Ordenación, que incorpora los contenidos específicos previstos en la LISTA y su Reglamento.

Por consiguiente, la delimitación de la ATU objeto de este Estudio de Ordenación, coincide con la propia parcela.

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	6/66



2. Descripción del ámbito de la actuación. Propuesta de delimitación del área Homogénea

2.1 Identificación catastral y registral de la parcela.

La parcela objeto de este documento, es la finca catastral nº 0937102QB5303N0001XA de Bollullos de la Mitación; según la consulta descriptiva y gráfica que se adjunta, tiene una superficie de 3.188 m².

La parcela objeto de este documento, es la finca registral nº 6506 de Bollullos de la Mitación, inscritas en el Registro de la Propiedad nº 6 de Sevilla; según la nota simple que se adjuntan en el anexo, tienen una superficie de 2.451,50 m².

La actual finca registral no está coordinada con el Catastro, por lo que las superficies reflejadas en la descripción de las mismas difieren de los datos existentes en éste. La superficie real de la parcela coincide con la superficie catastral de la misma; como la superficie real excede del 10% de la superficie inscrita, deberá tramitarse un expediente de dominio de mayor cabida, dentro de los límites, linderos, que recoge el mismo.

2.2 Estructura de la propiedad.

La propiedad de la parcela objeto de este documento es:

EXPLOTACIONES AGRICOLAS GUADAMAR S.A, CIF: A41036690.

2.3 Determinaciones del planeamiento de Bollullos de la Mitación.

Las determinaciones urbanísticas de la parcela objeto del presente documento, quedan establecidas en la Adaptación a la LOUA de las Normas Subsidiarias municipales de Bollullos de la Mitación, así como en el Plan Parcial la Juliana (en adelante PPO) y el Reformado del Proyecto de Reparcelación desarrollado.

2.3.1 ADAPTACIÓN A LA LOUA DE LAS NN.SS.

Este documento establece las Áreas Homogéneas del Suelo; en concreto establece 6 zonas de uso global residencial, una de uso global industrial y una zona denominada Área Dotacional. En concreto, la parcela objeto del presente documento, se encuentran emplazadas en la denominada como Zona Homogénea 3. Las determinaciones específicas de la zona son:

- Uso Global: Residencial.
- Densidad Global: 14 viv/Ha.
- Edificabilidad Global: 0,15 m²t/m²s.

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	7/66





2.3.2 PLAN PARCIAL LA JULIANA Y EL REFORMADO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.

La parcela objeto del presente documento, se encuentra emplazada en la denominada por el PPO como Zona VI, a la que se le atribuye el uso pormenorizado de Zona Comercial, y así queda también recogido en el Reformado del Proyecto de Compensación desarrollado.

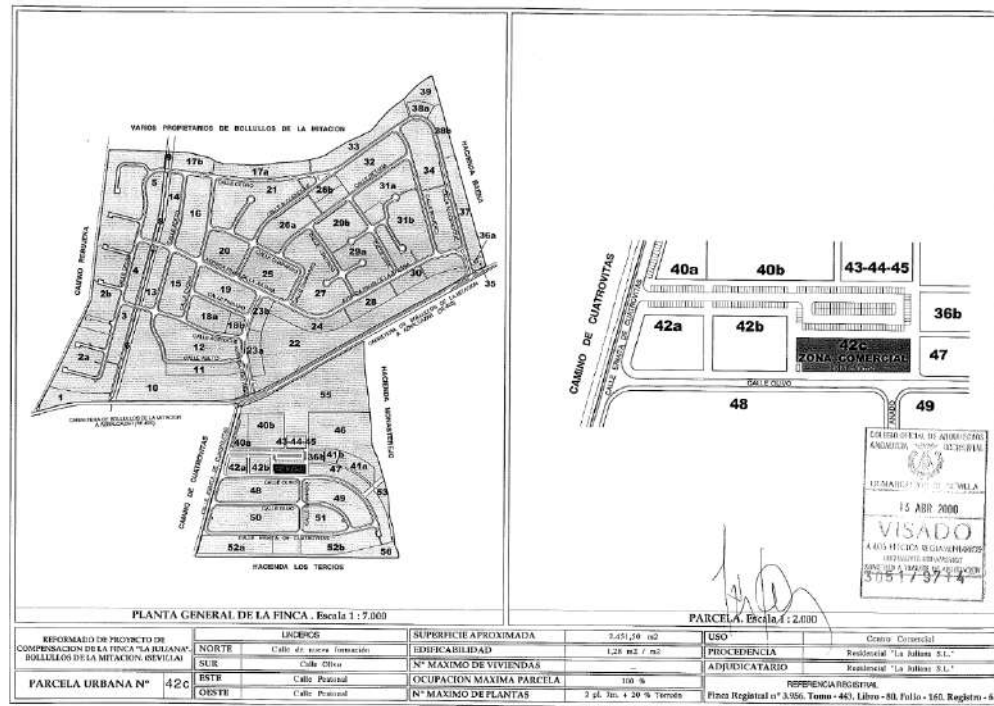
Sus determinaciones urbanísticas son las siguientes:

- Uso pormenorizado: Servicios, de carácter privativo; en concreto establece el uso comercial.
- Edificabilidad: 1,28 m²t/m²s.
- Ocupación máxima de la parcela: 100%.
- N° máximo de plantas: 2 plantas (7 metros) + 20% Torreón. Esta determinación fue modificada en la Normas Subsidiarias de Bollullos de la Mitación, pasando de 7 m a 8 m la altura máxima de las dos primeras plantas.

Ficha de la parcela 42c del Reformado del Proyecto de Compensación del P.P.O. La Juliana.

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	8/66





2.4 Determinaciones de la LISTA para las Actuaciones de Transformación Urbanística. Mejora Urbana.

El marco legislativo de la LISTA y su Reglamento en relación a las Actuaciones de Mejora Urbana, dentro de las Actuaciones de Transformación Urbanística en suelo urbano es el siguiente:

2.4.1 Actuaciones de Mejora Urbana. (Art. 47 RG-LISTA).

Conforme al artículo 27 de la Ley, se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de la edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, siempre que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

Estas actuaciones deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente, y su delimitación y ordenación urbanística detallada se establecerá conforme a las estrategias del PGOM o del PBOM para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente, conforme al artículo 76.1, a las directrices del PBOM o del POU para la intervención en la ciudad existente conforme al artículo 78.2.a y a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4ª del Capítulo I del Título IV.1. (Artículos 79 a 83 del RG-LISTA).

A los efectos del párrafo primero, se considerará que:

- La actuación de transformación urbanística no conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización cuando no altere la configuración de los viales ni de las redes básicas de servicios urbanos existentes, sin perjuicio de que, como resultado de la ordenación, se precise realizar obras de urbanización en las dotaciones públicas, ajustes puntuales en la red viaria o completar la urbanización existente conforme al artículo 188.

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	9/66



- b) Serán necesarias nuevas dotaciones públicas cuando así lo determine el instrumento que establezca su ordenación detallada, conforme a las directrices para la intervención en la ciudad existente establecidas en el PBOM y el POU y a los estándares dotacionales que resulten de aplicación conforme a este Reglamento.

A los efectos del artículo 27 de la LISTA, el área homogénea es el ámbito, continuo o discontinuo, delimitado por los instrumentos de ordenación urbanística detallada que está sujeto a una actuación de mejora urbana. El área homogénea incluirá los terrenos que son objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de viviendas o del cambio de uso o tipología y aquellos otros donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas que deban obtenerse. En el ámbito se incluirá la red viaria afectada por la actuación a los efectos de establecer las obras de urbanización complementarias.

2.4.2 Régimen de suelo. Deberes de las Actuaciones de Mejora. (Art. 28 LISTA).

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejor urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, cuando procedan, los siguientes:

- Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de la actuación, si lo hubiera. Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.
- Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente. Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente. En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.
- Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

Asimismo, se deben costear las obras de urbanización de mejoras o refuerzo de infraestructuras necesarias para dotar las nuevas demandas, y entregar al Ayuntamiento las nuevas infraestructuras.

2.4.3 Reservas y estándares dotacionales (Art. 82. Apartado 5 del RG-LISTA).

En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el POU o PBOM, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49.

2.5 Ámbito de la ATU y del Área Homogénea.

En aplicación de la Disposición Transitoria Tercera del RE- LISTA, es posible la delimitación de nuevas ATUs, sobre terrenos clasificados como suelo urbano (en este caso y en terminología del planeamiento vigente: urbano consolidado) a través de los instrumentos de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de aprobar una propuesta de delimitación previa “.

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFA VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	10/66



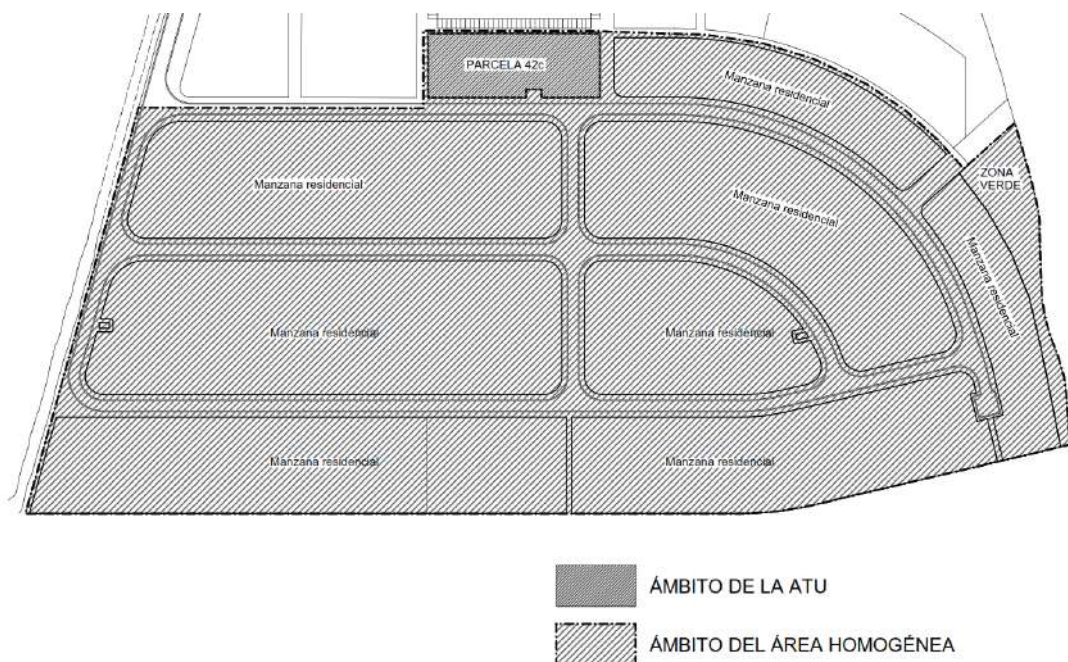
Por ello, en nuestro caso el presente Estudio de Ordenación, que afecta a una sola parcela catastral en suelo urbano consolidado, no requiere de formulación previa de Propuesta de Delimitación, y la delimitación de la ATU se produce directamente por el desarrollo y aprobación del presente Estudio de Ordenación, que incorpora los contenidos específicos previstos en la LISTA y su Reglamento. No se incluye ningún viario dentro del ámbito de la ATU por no ser necesarias obras complementarias para ampliar dotación pública alguna.

El Ámbito del Área Homogénea, como establece el artículo 27 de la LISTA, es el delimitado por la propia ATU que se define para el desarrollo de la Actuación de Mejora Urbana e incluye la parcela que es objeto del cambio de uso.

El presente documento con contenido completo del estudio de Ordenación “contiene las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación de transformación urbanística, la estimación de costes, y los plazos de ejecución, con detalle suficiente para calcular los gastos imputables a la actuación y los criterios de distribución entre los afectados”. (Apartado 2, Artículo 25 de la LISTA).

La delimitación del Ámbito del Área Homogénea, se corresponde con la delimitación reflejada en el Plano O-01. ÁMBITO DEL ÁREA HOMOGÉNEA. La superficie total de dicho ámbito es de 118.252,35 m².

A continuación, se muestra una imagen del Ámbito del Área Homogénea, así como de la delimitación del ATU (ésta última coincide con la Parcela 42c).



Esta área homogénea, no contempla la actuación de obras de urbanización sobre el viario que contiene, por no ser necesarias obras complementarias para el objeto del Estudio de Ordenación.

Su ámbito coincide con las manzanas residenciales más cercanas a la parcela objeto del estudio, incluyéndose en el mismo una zona verde de dotación local que atiende a las necesidades de espacios libres de todas ellas. La superficie de esta zona verde de sistema dotacional local es de 2.662,00 m², siendo ésta la única parcela dotacional local existente en el ámbito del área homogénea.

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	11/66



Esta delimitación propuesta, cumple con las determinaciones establecidas en el reseñado art. 27 de la LISTA, con el artículo 47 del RE-LISTA, y con el apartado 6.3 de la INSTRUCCIÓN 1/2024 SOBRE LA ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA. En los mismos se determina que el Área homogénea, debe contener la parcela o parcelas donde se materializa el aprovechamiento urbanístico, y por aquellas otras donde se localizan las dotaciones públicas que, en su caso, demande la actuación.

Así se ha procedido, y se ha considerado adecuado ampliarla, tal y como se ha reseñado anteriormente, a las zonas residenciales y dotacionales locales más cercanas, con el objeto de que sirva toda este área como base para el cálculo de los estándares dotacionales locales existentes, tal y como queda recogido en el apartado 7.1.3 Régimen transitorio de la reseñada Instrucción. Si restringiésemos el ámbito del área homogénea a la parcela objeto de la ATU, el nivel dotacional existente en la misma sería de 0 m2, por lo que no resultarían dotaciones locales derivadas del incremento de población.

El número total de parcelas del ámbito, y por lo tanto el número máximo de viviendas que se pueden ejecutar en el mismo al estar permitida la tipología de vivienda unifamiliar, es de 126.

Según la Disposición Adicional Primera del RE-LISTA, se establece el coeficiente de dos con cuatro (2,4) habitantes por vivienda, para el cálculo de la población derivada de las viviendas previstas en los instrumentos de ordenación urbanística. Según esto, la población resultante es de 295,20 personas.

Por ello, el Nivel Dotacional Local Existente en el ámbito de la zona es: $2.662 \text{ m}^2 / 295,20 \text{ personas} = 9,02 \text{ m}^2 \text{ de suelo por persona}$.

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	12/66



2.6 Justificación del ajuste de la propuesta a los criterios de sostenibilidad.

La propuesta de ordenación de la presente ATU, se ajustará a los Criterios generales para la ordenación urbanística expresado en el Artículo 79 del RGLISTA; así se establece que se debe promover una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana, y así se establecen las siguientes directrices:

- Se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, anteponiendo las actuaciones sobre el suelo urbano y la culminación de las actuaciones de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos en suelo rústico.

El presente Estudio de Ordenación actúa sobre parcela existente en el suelo urbano, por lo que se ajusta a este criterio.

- Se priorizarán las actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente, procurando, la mejora de la ciudad consolidada mediante actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria y la renovación de tejidos urbanos obsoletos e ineficientes mediante actuaciones de reforma interior.

El presente Estudio de Ordenación impulsa la regeneración del uso comercial obsoleto y falta de desarrollo desde el principio del desarrollo de la urbanización, sin actuar sobre nuevos suelos, favoreciendo así la racionalidad en el uso de la ciudad.

- Se 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.

La tipología edificatoria propuesta es la misma permitida en la zona residencial, que favorece el diseño de espacios libres abiertos y continuos que restringen las zonas de accesibilidad deficiente o de riesgo en su uso.

- Se establecerán criterios de ordenación del espacio público urbano conforme a las directrices del Artículo 80 del RGLISTA.

El presente Estudio de Ordenación no actúa sobre el espacio público urbano.

- Se establecerán criterios de ordenación de las dotaciones conforme a las directrices del Artículo 81. Criterios de ordenación de las Dotaciones, generándose las reservas de equipamientos necesarias en la cantidad y posición y distribución correspondientes, incluyendo distribución de actividades complementarias y diversificadas en la funcionalidad de los espacios libres, la integración del ámbito en la red peatonal y de carriles bici municipales, y la reserva de vivienda protegida.

El presente Estudio de Ordenación no contempla la generación de reservas de nuevos espacios libres o zonas verdes, ni actuación sobre el espacio urbano peatonal ni sobre la reserva de vivienda protegida.

- Se dará cumplimiento y justificación a las Reservas y estándares dotacionales del Artículo 82, del RGLISTA.

El presente Estudio de Ordenación justifica su cumplimiento en el apartado correspondiente.

BONAFE
VALDUERTELES
CARLOS - 28403876A

Firmado digitalmente por
BONAFE VALDUERTELES
CARLOS - 28403876A
Fecha: 2026.04.14 14:51:29
+02'00'

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	13/66



DOCUMENTO II. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ÍNDICE

- 1. Medios técnicos y materiales.
- 2. Documentación que facilite la comprensión
- 3. Resultado de los procesos participativos.
- 4. Incidencia de los procesos participativos.

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	14/66



En aplicación de lo previsto en el art. 62.1.a.2º de la LISTA y en el art. 85.1.a.2º del RG-LISTA, los instrumentos de ordenación urbanística deben incorporar una memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

La memoria de participación e información pública define la estrategia de participación pública que debe acompañar todo instrumento de ordenación. Así, la población interesada tiene la oportunidad de expresar la apreciación que tienen sobre lo que se va a realizar en el medio urbano, discutiendo las transformaciones que tendrán lugar en él y de esta manera contribuir a la enunciación de los objetivos para mejorarlo o conservarlo.

Los procesos participativos se diseñarán y analizarán teniendo en consideración los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades, protección de la familia y de la tercera edad, y de accesibilidad universal al objeto de integrar en los instrumentos de ordenación los fines que se establecen en el artículo 3.2 de la LISTA.

La memoria de participación, conforme a la naturaleza y alcance del instrumento, contendrá lo siguiente:

- **Medios técnicos y materiales** para el fomento de la participación y el acceso a la información.
- **Documentación que facilite la comprensión** de la ordenación propuesta por la ciudadanía.
- **Resultado de los procesos participativos.**
- **Incidencia de los procesos participativos** en la propuesta final de ordenación.

1. Medios para el fomento de la participación y el acceso a la información

En virtud del art. 78 de la LISTA, una vez aprobado inicialmente el instrumento, el Ayto. de Bollullos de la Mitación lo someterá a información pública por plazo no inferior a veinte días. La difusión del Estudio de Ordenación se hará mediante la publicación de anuncio del mismo en el tablón del Ayuntamiento (tanto físico como digital), publicación en el BOP y demás publicaciones que marque la legislación.

Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos e informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo conforme a lo dispuesto en el art. 75.2.b de la LISTA. Los informes deberán ser emitidos en el plazo establecido en su normativa reguladora o, en su defecto, en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento, salvo que afecte al dominio o al servicio públicos.

2. Documentación que facilite la comprensión

El Estudio de Ordenación contiene en su documentación un Resumen Ejecutivo, que explica de forma concisa y clara para cualquier tipo de entidad o persona que lo consulte, el objeto del mismo, sus determinaciones y ordenación detallada. El objetivo del Resumen ejecutivo es hacer asequible la información relevante sobre el Estudio de Ordenación. El Resumen ejecutivo que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía, expresivo de los siguientes extremos:

1º. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

2º. En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFA VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	15/66



3. Resultado del proceso participativo

El propósito final de participación pública es obtener una valoración global, resultado de la participación de los agentes implicados y los ciudadanos. Acabado el periodo de participación pública, se elaborará una nueva versión del documento que tendrá la consideración de propuesta final. Las sugerencias, consultas, alegaciones, peticiones o consideraciones que se efectúen al documento deberán incluirse en la versión final.

4. Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación.

El equipo técnico redactor del instrumento deberá valorar las exposiciones realizadas durante el proceso participativo y realizar un diagnóstico de las tendencias e intereses de la ciudadanía con respecto a la actuación planteada. De este análisis resultarán las modificaciones y ajustes que hubieran de ser necesarios para cumplir con los fines de la ordenación urbanística dispuestas en el art. 3 de la LISTA. Además de las modificaciones y ajustes, deberán incluirse en la versión final del instrumento de ordenación las valoraciones realizadas.

BONAFE
VALDUERTELES
CARLOS -
28403876A

Firmado digitalmente por
BONAFE VALDUERTELES
CARLOS - 28403876A
Fecha: 2026.04.14
14:52:00 +02'00'

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	16/66



DOCUMENTO III. MEMORIA DE ORDENACIÓN

ÍNDICE

- 1. Justificación de la conveniencia y oportunidad del Estudio de Ordenación.**
 - 1.1 Ordenación urbanística propuesta para el ámbito.
 - 1.2 Justificación de la conveniencia y oportunidad del cambio de la calificación.
 - 1.3 Iniciativa.
 - 1.4 Estudio de las alternativas contempladas.
 - 1.5 Definición del modelo de ordenación adoptado.
- 2. Adecuación de la mejora urbana de la ordenación planteada a los principios generales de ordenación.**
 - 2.1. Viabilidad social.
 - 2.2. Viabilidad ambiental y paisajística.
 - 2.3. Ocupación sostenible del suelo.
 - 2.4. Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética.
- 3. Adecuación de la mejora urbana los criterios de ordenación.**
- 4. Valoración de la incidencia de la mejora urbana en la ordenación territorial.**
- 5. Estudio comparativo parámetros urbanísticos existentes y propuestos.**
 - 5.1. Parámetros existentes.
 - 5.2. Parámetros propuestos.
- 6. Cálculo de las cesiones. Deberes urbanísticos de las ATU de Mejora Urbana.**
 - 6.1. Cesiones por incremento de aprovechamiento.
 - 6.2. Cesiones para los nuevos sistemas generales o locales.
- 7. Evaluación ambiental.**

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	17/66



1. Justificación de la conveniencia y oportunidad del Estudio de Ordenación.

1.1. Ordenación urbanística propuesta para el ámbito.

El instrumento de ordenación urbanística, establece el cambio de calificación urbanística de una parcela, que supondrá el cambio del actual uso comercial a uso residencial, en coincidencia con el uso global del ámbito del Plan Parcial donde se emplazan la parcela.

Se propone también como posibilidad y alternativa al uso residencial, el uso dotacional, del tipo alojamiento protegido destinado a colectivos específicos (ANEXO DE DEFINICIONES RG-LISTA, 16. e.1º), fundamentalmente a personas de avanzada edad, que es plenamente compatible con el uso residencial existente; los parámetros urbanísticos de aplicación (ocupación máxima, edificabilidad, retranqueos, ...) se mantendrían exactamente los mismos que para el uso residencial.

1.2. Justificación de la conveniencia y oportunidad del cambio de la calificación.

El uso comercial que planteó en su día el actual Plan Parcial, se ha visto con el paso de los años (ya hace más de 20 años desde que se ejecutaron las obras de urbanización del sector), que no respondía a una demanda real de los vecinos que habitan esta zona. A continuación, recogemos una imagen aérea del emplazamiento actual de la parcela:



Como puede verse en las imágenes, esta parcela sigue sin desarrollarse, ni existe demanda alguna por parte de los vecinos para que se desarrolle en un futuro. Esto es debido a que la gran mayoría de las viviendas de esta urbanización, no tienen la característica de vivienda habitual de los vecinos, sino de una segunda vivienda para el ocio y descanso.

1.3. Iniciativa.

Según el art. 9.1 de la LISTA las personas físicas o jurídicas, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre el suelo o bienes inmuebles pueden intervenir en la ordenación territorial y urbanística en la forma y en los términos que disponga la ley.

Según el art. 80 de la LISTA, aquellas personas que, de conformidad con lo señalado en la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación el instrumento de ordenación de Actuaciones de

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	18/66



Transformación Urbanística, podrán impulsar la aprobación de los instrumentos, conforme al procedimiento establecido.

Según el art. 98.3 del RG-LISTA Podrán solicitar inicio de los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las Actuaciones de Transformación Urbanística de iniciativa privada, los particulares que asuman su promoción conforme a la propuesta de delimitación aprobada. La LISTA viene a dar mayor entidad a la colaboración público-privada, dando gran importancia a la iniciativa privada. Parece oportuno que, ante la justificada necesidad e idoneidad para intervenir expuesta en los puntos anteriores, la iniciativa de inicio de este procedimiento se realice a instancia de parte.

1.4. Estudio de las alternativas contempladas.

El art. 85.1.a.3º del RG-LISTA contempla el contenido documental del instrumento de planeamiento a desarrollar. En concreto el art. 85.3, establece la necesidad de realizar un análisis de las alternativas de ordenación entre otros aspectos y en caso de resultar necesario, la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo. Se justificará, además, la adecuación de la ordenación planteada a los principios generales de ordenación contemplados en el art. 4 de la Ley, los criterios de ordenación del art. 76 a 80 del RG-LISTA, así como la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial. También según el art. 92.3.b del RG-LISTA se incorporará a la Memoria de Ordenación la justificación de la mejora urbana que supongan sus determinaciones respecto a la situación actual y la ordenación vigente.

ALTERNATIVA 0

No se lleva a cabo ninguna Actuación Urbanística. La alternativa de no intervención.

Esta alternativa de no intervención deja al ámbito tal y como se encuentra en la actualidad, por lo que continúa dejando en una incertidumbre urbanística el desarrollo de esta parcela, suponiendo un grave perjuicio para la propiedad al no poder materializar el aprovechamiento urbanístico que le pertenece.

Esta situación está causando además que la parcela en cuestión, se convierta en una zona donde se depositan residuos y otros restos, necesitando de la limpieza continua por parte de la propiedad.

Por otro lado, los costes de mantenimiento mensual de la parcela son muy elevados, ya que la urbanización tiene una entidad de conservación propia, que cobra mensualmente a los propietarios de las parcelas un elevado importe para el mantenimiento y reparaciones de toda la urbanización, creando con ello un gran perjuicio económico al no poder materializar los aprovechamientos actuales por falta de demanda de suelo comercial en el ámbito donde se emplaza.

Parece coherente que, ante una propuesta de ordenación de un instrumento de desarrollo que se ha demostrado ineficaz en cuanto a la calificación urbanística de esta parcela, se propongan unas nuevas determinaciones que contemplen el cambio de calificación a residencial, coincidiendo con el uso global del sector donde se emplaza la parcela, y no dejarla con la misma calificación.

ALTERNATIVA 1

Esta alternativa 1 contempla, por consiguiente, el cambio de calificación urbanística de uso comercial a residencial, sin modificar los parámetros urbanísticos fundamentales de la misma, salvo los relativos a los retranqueos de la edificación respecto de los linderos a viarios públicos y privativos, siguiendo un modelo similar al de la normativa actual en la zona para el uso residencial.

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFA VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	19/66



Recordemos que los parámetros urbanísticos son los siguientes:

- Edificabilidad neta de la parcela: 1,28 m²/m²s.
- Ocupación máxima de la parcela: 100%.
- N° máximo de plantas: 2 plantas (7 metros) + 20% Torreón. Esta determinación fue modificada en la Normas Subsidiarias de Bollullos de la Mitación, pasando de 7 m a 8 m la altura máxima de las dos primeras plantas.

En esta alternativa, se mantienen todos los parámetros con excepción de la ocupación máxima, que para continuar con el modelo de ciudad jardín del sector, pasaría a ser del 50%. Así mismo, para respetar el modelo residencial de la zona, habría de establecerse unos valores de retranqueos mínimos de las viviendas respecto a los linderos, que en el caso de viviendas pareadas, se aplicarían a los viales públicos y a los linderos privativos donde no se adosa la edificación.

Con estas premisas, el número de viviendas necesarias para poder agotar la edificabilidad sería el siguiente:

La edificabilidad resultante total sobre la parcela sería de:

- Superficie de parcela: 3.188 m².
- Edificabilidad resultante: 1.28 m² / m²s x 3.188 m² = 4.080,64 m²t.

Teniendo en cuenta que la superficie media de las viviendas unifamiliares de la zona es de unos 250 m²t, para poder materializar los aprovechamientos, resultaría necesario la posibilidad de construir el siguiente n° de viviendas:

- 4.080,64 m²t / 250 m²t vivienda = 16,32 viviendas.

Según este valor, la parcelación para 16 vivienda, resultaría el siguiente valor medio de las parcelas netas:

- 3.188 m² / 16 viviendas = 199,25 m².

Como resultado de la propuesta, resultaría la parcelación en torno a los 200 m² por parcela, en las que se tendrían que materializar los aproximadamente 250 m² de vivienda.

Este modelo no corresponde con el modelo residencial que se ha desarrollado en toda la urbanización, porque imposibilitaría establecer unos retranqueos de las viviendas que permitan la tipología de vivienda unifamiliar aislada.

Incluso la tipología de vivienda unifamiliar pareada se vería muy restringida, ya que los retranqueos de las viviendas a los viales públicos y a los linderos privativos donde no se adosa la edificación, impediría en todo caso el desarrollo de toda la edificabilidad en una planta; incluso la ejecución en 2 plantas, aunque supondría una ocupación cercana del 50%, debido a los retranqueos que debería de cumplir, no permitiría la ejecución de elementos de recreo como piscina, porches de sombra, etc...

ALTERNATIVA 2

La alternativa 2 contempla el cambio de calificación urbanística de uso comercial a residencial, modificando los parámetros urbanísticos de la misma.

Los parámetros urbanísticos propuestos en esta alternativa 2 son los siguientes:

- Edificabilidad neta de la parcela: 0,50 m²/m²s.

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFAE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	20/66



- Ocupación máxima de la parcela: 50%.
- N° máximo de plantas: 2 plantas (8 metros) + 20% Torreón.
- Parcela mínima: 500 m².
- Retranqueos de la edificación:
 - o 5 m a linderos de viario rodado.
 - o 2 m a linderos de viario peatonal.
 - o 2 m a todos los linderos privativos, en tipología de residencial aislado.
 - o 2 m a todos los linderos privativos con excepción al lindero donde se adosa la edificación, en tipología de residencial pareado.

Con estos parámetros, la actuación tendría las siguientes características:

- Superficie media de las parcelas: $3.188 \text{ m}^2 / 6 = 531,33 \text{ m}^2$.
- Edificabilidad máxima por parcela: $0,50 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s} \times 531,33 \text{ m}^2 = 265,67 \text{ m}^2\text{t}$.

Este modelo sí corresponde con el modelo residencial que se ha desarrollado en toda la urbanización, posibilitando establecer unos retranqueos de las viviendas que permitan la tipología de vivienda unifamiliar aislada y pareada, garantizando con ello el mantenimiento de la imagen urbana de las calles que actualmente tiene toda la urbanización.

Este modelo también incorpora como posible uso global el uso dotacional; el objeto de ello es dar cabida a una posible demanda de carácter asistencial, destinado principalmente a un colectivo de población de avanzada edad, que busca una zona tranquila donde vivir rodeada de espacios naturales, con servicios comunes y apoyo asistencial en su caso.

1.5. Definición del modelo de ordenación adoptado.

El art. 85. 1.a.3º del RG-LISTA, contiene que la memoria de ordenación del instrumento, debe establecer la definición del modelo de ordenación adoptado. Tras el análisis de las diferentes alternativas, el modelo escogido es el que recoge la ALTERNATIVA 2.

Esta alternativa, valida el uso residencia que siempre ha debido tener esta parcela, ya que el uso comercial que actualmente tiene, no fue estudiado en su momento con la debida profundidad, resultando como se ha demostrado con el paso de los más de 20 años que lleva ejecutada la urbanización, muy poco viable por su nula demanda en este sector de suelo.

La propuesta del cambio a uso residencial, sin embargo, garantiza la posibilidad de demanda de vecinos de Bollullos de la Mitación y foráneos, que busca un modelo de vida en un entorno natural inigualable, como es el Pinar de la Juliana. La oferta de este tipo de parcelas en un entorno parecido es escasa en la provincia de Sevilla, y resulta totalmente compatible con los usos actuales del ámbito, cuyo uso global es precisamente ése, el residencial.

Además, la alternativa 2 se ajusta al actual modelo de ciudad jardín existente en la urbanización, evitando la especulación urbanística de los terrenos afectos al estudio de ordenación.

La incorporación en esta alternativa del uso dotacional, del tipo alojamiento protegido destinado a colectivos específicos (ANEXO DE DEFINICIONES RG-LISTA, 16. e.1º), destinado fundamentalmente a personas de avanzada edad, es plenamente compatible con el uso residencial existente; los parámetros urbanísticos de aplicación (ocupación máxima, edificabilidad, retranqueos, ...) se mantendrían exactamente los mismos que para el uso residencial.

El número máximo de personas para estos alojamientos sería de 14, que coincidiría con el incremento poblacional en el caso del desarrollo del uso residencial, para un máximo de las 6 viviendas propuestas:

6 viviendas x 2,4 habitantes / vivienda (Disposición Adicional Primera del RG-LISTA) = 14,40

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFAE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	21/66



2. Adecuación de la mejora urbana de la ordenación planteada a los principios generales de ordenación.

Las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse, según establece el art. 4 de la LISTA, al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:

2.1. Viabilidad social.

Todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación. Se analizarán las necesidades derivadas de situaciones de emergencia y se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos.

El cambio de calificación a uso residencial de la parcela de la actuación propuesta, responde a una demanda de interés general en la búsqueda de suelo residencial en contacto con la naturaleza, y con posibilidad de desarrollar un modelo asistencial para el colectivo de personas de avanzada edad. Esta previsión se realiza de forma racional, con un crecimiento de viviendas máximo de 6, sobre una totalidad de viviendas en la urbanización de 630 viviendas.

Más adelante en este documento, se establecerán los suelos de equipamientos y dotaciones resultantes del crecimiento poblacional propuesto.

Debido a su pequeño crecimiento poblacional, no es necesario considerar nuevas medidas a incluir en planes de emergencia ni protocolos operativos.

2.2. Viabilidad ambiental y paisajística.

La ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

La gran reducción propuesta en esta actuación, tanto en la edificabilidad como en la ocupación máxima de las parcelas, supone una clara mejora respecto a la preservación del medio ambiente y del paisaje del entorno. A su vez esta medida adoptada mitiga el efecto del cambio climático, ya que la generación de residuos de la construcción, baja considerablemente al disminuir la edificabilidad máxima permitida en más de un 60%.

Ello unido a los nuevos retranqueos impuestos a las edificaciones, provocan una clara mejora en la percepción visual del mismo.

2.3. Ocupación sostenible del suelo.

Se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFA VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	22/66



La actuación se emplaza en una parcela de suelo urbano, dentro de una urbanización consolidada hace más de 20 años; no se fomenta por ello en ningún caso un modelo de ciudad dispersa, sino del desarrollo de un solar ya existente.

2.4. Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética.

Las actuaciones serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.

Como se ha comentado, la disminución en más de un 40% de la superficie máxima edificable, favorece una mejora en la gestión sostenible de los recursos naturales. Además, La promoción inmobiliaria a desarrollar cumplirá con los criterios de eficiencia energética fijados en la normativa de edificación correspondiente.

- a) **Resiliencia:** capacidad de la ciudad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.

La actuación urbanística del presente el Estudio de Ordenación solventa una deficiencia en el planeamiento de desarrollo vigente, permitiendo a la nueva ordenación propuesta adaptarse a la realidad, y de este modo consolidar la estructura urbana del sector.

- b) **Viabilidad económica:** todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

Nos remitimos en este apartado al estudio económico de esta memoria, que justifica la viabilidad y sostenibilidad económica de la actuación.

- c) **Gobernanza en la toma de decisiones:** en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos.

El proceso de tramitación para la aprobación de la actuación, posibilita la cooperación entre la administración y permite la participación ciudadana en el procedimiento.

3. Adecuación de la mejora urbana los criterios de ordenación.

Las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse, según establece el art. 85 del RG-LISTA, a los criterios de ordenación del artículo 76 a 80, así como la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

Este Estudio de Ordenación, de acuerdo con su objeto y alcance, es acorde a los siguientes criterios fijados por el Reglamento:

- Se prioriza la consolidación del núcleo urbano existente frente a los nuevos desarrollos en suelo rústico, anteponiendo las Actuaciones de Transformación Urbanística sobre suelo urbano destinadas a completar la malla urbana existente, procurando en el marco de los art. 27 y 29 de la LISTA, la mejora de la ciudad consolidada mediante actuaciones de Mejora Urbana y de rehabilitación edificatoria.

- Se promueve la preservación y puesta en valor de los valores paisajísticos.

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFA VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	23/66



- La ordenación es acorde y no tiene impacto en los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal.

4. Valoración de la incidencia de la mejora urbana en la ordenación territorial.

Tras estudiar la posible incidencia de la mejora urbana planteada, tanto en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, como en los diferentes Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, se puede aseverar que la ordenación de la mejora urbana planteada, no tiene incidencia alguna en la ordenación territorial.

Por todo lo expuesto con anterioridad, se concluye que la Alternativa 2 propone una ordenación que se adecúa a los principios generales de ordenación contemplados en la LISTA y a los criterios de ordenación dispuestos en el RG-LISTA, lo que se traduce en una mejora urbana sobre la ciudad existente tras la actuación que se pretende desarrollar en el presente Estudio de Ordenación.

Queda justificado, por consiguiente, que la ALTERNATIVA 2, propone una ordenación que se adecúa a los principios generales de ordenación contemplados en la LISTA y a los criterios de ordenación dispuestos en el RG-LISTA, sin que se haya apreciado incidencia alguna sobre la ordenación territorial.

5. Estudio comparativo parámetros urbanísticos existentes y propuestos.

El art. 92.3.b) del RG-LISTA, establece que e incorporará a la Memoria de ordenación la justificación de la mejora urbana que supongan sus determinaciones respecto a la situación actual y la ordenación vigente, así como un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.

5.1. Parámetros existentes

Las determinaciones de los parámetros existentes sobre los que realizar el estudio comparativo son los siguientes:

- Edificabilidad neta de la parcela: 1,28 m²/m²s.
- Densidad: 0 viviendas.
- Usos: Uso comercial.
- Tipología edificatoria: por la ocupación permitida del 100%, se trata de una tipología edificatoria que permite la alineación a los viales, con una altura máxima de construcción de 2 plantas (8 metros) más un Torreón del 20%.
- Dotaciones urbanísticas. No existen dotaciones urbanísticas dentro de la parcela objeto del Estudio de Ordenación.
- Dotaciones urbanísticas del Área Homogénea considerada. Dentro del Área Homogénea considerada, existe una parcela dotacional de zona verde, con una superficie de 2.662,00 m².

A continuación, se muestra la ficha de la parcela verde reseñada, del Reformado del Proyecto de Compensación aprobado.

5.2. Parámetros propuestos

A continuación, expondremos todos los parámetros urbanísticos que contempla la definición completa del modelo de ordenación adoptado:

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	24/66



- Uso Global: El apartado 15 del ANEXO de definiciones del RG-LISTA, establece que el instrumento de ordenación urbanística podrá asignar a una zona o ámbito de actuación dos o más usos globales. En nuestro caso, se asignan dos usos globales: el Residencial y el Dotacional.
- Uso Pormenorizado: Residencial unifamiliar vivienda libre y Dotacional público o privado, de Equipamientos comunitarios constituido por alojamiento protegido destinado a colectivos de la tercera edad.
- Densidad máxima del uso residencial: 6 viviendas.
- Número máximo de alojamientos protegidos de colectivos de tercera edad: 14.
- Edificabilidad neta de la parcela: 0,50 m²/m²s.
- Ocupación máxima de la parcela: 50%.
- Nº máximo de plantas: 2 plantas (8 metros) + 20% Torreón, retranqueado mínimo 2 m de las líneas de fachada del edificio en su planta primera.
- Parcela mínima: 500 m².
- Retranqueos de la edificación:
 - 5 m a linderos de viario rodado.
 - 2 m a linderos de viario peatonal.
 - 2 m a todos los linderos privativos, en tipología de residencial aislado.
 - 2 m a todos los linderos privativos con excepción al lindero donde se adosa la edificación, en tipología de residencial pareado.
 - Aparcamientos en parcela: Mínimo se preverá 1 aparcamiento por vivienda, en el caso de uso Residencial, y de 6 aparcamientos en el caso de usos Dotacional de alojamiento colectivo.

El resto de determinaciones urbanísticas no especificadas en este apartado, serán las mismas que las establecidas en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas de la Construcción en vigor, del Plan Parcial "La Juliana".

6. Cálculo de las cesiones. Deberes urbanísticos de las ATU de Mejora Urbana.

Según el art. 28 de la LISTA, son deberes de las Actuaciones de Mejora Urbana:

- a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento (10%) del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera. Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.
- b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.

En el caso que no ocupa, no hay que indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, ya que no existen construcciones sobre la parcela.

6.1. Cesiones por incremento de aprovechamiento:

Dispone el art. 54 del RG-LISTA que conforme al art. 28 de la Ley, en las Actuaciones de Mejora Urbana deberá entregarse a la Administración el suelo correspondiente al diez por ciento (10%) del incremento del aprovechamiento objetivo, calculado sobre el preexistente en el ámbito.

Según lo dispuesto en el art. 52.5 del RG-LISTA el aprovechamiento urbanístico preexistente en las Actuaciones de Transformación Urbanística se corresponde con el aprovechamiento objetivo

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFAE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	25/66



que tengan los suelos, conforme a la ordenación urbanística vigente antes de la delimitación de la actuación, o con el que tenga materializado legalmente la parcela si éste fuera superior. En este caso, habría de remitirse al aprovechamiento dispuesto en las NNSS.

Como ya se ha comentado, la calificación actual de la parcela 42c es la del uso pormenorizado comercial. La Adaptación a la LOUA de las Normas Subsidiarias vigentes, en el apartado 7.3.2. LAS ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES, establece en su apartado B. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN lo siguiente:

“Las Normas Subsidiarias vigentes para el cálculo del aprovechamiento tipo de cada uno de los Sectores (que ahora coinciden con ámbitos de las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable) utilizaron los siguientes coeficientes:

*Residencial Unifamiliar Adosada: 1,00
Residencial Unifamiliar Aislada: 0,80”*

En este mismo apartado, y para el caso del Sector de Prado de la Torre, que se desarrolló mediante una Innovación de las Normas Subsidiarias, se establecieron unos nuevos coeficientes, que son los siguientes:

*Vivienda libre: 1,00
Vivienda protegida: 0,50
Terciario exclusivo: 1,00
Terciario compatible: 0,80*

En la parcela objeto de la ATU, como ya se ha expuesto con anterioridad, la edificabilidad máxima para el uso comercial es de 4.080,64 m²t. Si considerásemos esta edificabilidad asignada a un uso terciario exclusivo, el aprovechamiento urbanístico coincidiría con el valor ya reseñado, y por consiguiente, su valor sería de 4.080,64 UA.

Si considerásemos que se trata de un terciario compatible, y le aplicásemos el valor del coeficiente 0,80, obtendríamos un aprovechamiento de 3.264,51 UA.

Con el cambio de calificación urbanística a uso residencial, disminuimos la edificabilidad a 0,50 m²t/m²s, obteniendo una edificabilidad máxima de:

3.188 m²s x 0,50 m²t/m²s = 1.594 m²t de uso residencial.

Si le aplicamos el coeficiente de 0,80 que establece la Adaptación a la LOUA, obtenemos un aprovechamiento de 1.275,20 UA. En el caso de aplicársele el coeficiente de la Vivienda Libre, establecida tras la Innovación de las Normas Subsidiarias reseñada anteriormente, obtendríamos un aprovechamiento igual que la edificabilidad, esto es 1.594 UA.

Es decir, la actuación propuesta no tiene en ningún caso aumento del aprovechamiento urbanístico existente, por lo que no hay que realizar cesiones en este concepto.

6.2. Cesiones para los nuevos sistemas generales o locales:

De conformidad con el artículo 61.2 de la Ley, la ordenación urbanística deberá dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía y a las características del municipio. Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFAE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	26/66



Ordenación Urbana, propiciando una aplicación flexible de usos, conforme a lo regulado en el artículo 61.4 de la LISTA.

Generales: Según el art. 82.3.b del RG-LISTA en relación con la dotación de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, los instrumentos de ordenación urbanística deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio, debiendo, en todo caso, alcanzar una dotación mínima de 7 m² por habitante en los municipios de entre 10.000 y 100.000 habitantes, que es la horquilla donde se sitúa Bollullos de la Mitación, con una población actual de 1.150 habitantes aproximadamente.

El art. 5.2. de la Adaptación a la LOUA de las Normas Subsidiarias municipales, establece un estándar de Sistemas Generales de Espacios Libres a mantener de 8,45 m²/habitante, que es mayor que el reseñado de 7 m², por lo que aplicaremos el estándar de 8,45 m²/persona.

Como recoge el apartado 3.4.2 de este Estudio de Ordenación, la Densidad máxima para uso residencial es de 6 viviendas; según la Disposición Adicional Primera del RE-LISTA, se establece el coeficiente de dos con cuatro (2,4) habitantes por vivienda, para el cálculo de la población derivada de las viviendas previstas en los instrumentos de ordenación urbanística.

Según esto, el incremento poblacional previsto es de 14,40 personas.

Para el caso de que la actuación que se desarrollase fuera de alojamientos protegidos para colectivos de la tercera edad, este mismo apartado 3.4.2 de este Estudio de Ordenación, establece un número máximo de 14 personas. Por consiguiente, el incremento población máximo previsto en cualquiera de los dos usos permitidos es el de 14 personas.

Con ello, la superficie de suelo a ceder para Sistemas Generales es de: 8,45 m²/persona x 14,40 persona = **121,68 m²**

Locales: Según el art. 82.5. del RG-LISTA, en los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49.

Tal y como queda recogida en la INSTRUCCIÓN 1/2024 SOBRE LA ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA, para cada una de las zonas de suelo urbano contenidas en su ámbito de ordenación, hay que definir el nivel dotacional existente y establecer el objetivo, cuya definición se concreta en el Anexo del RG como sigue:

Nivel dotacional de una zona de suelo urbano: Relación entre la superficie de dominio público destinado a sistema local de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios básicos y a dotaciones privadas análogas que sean computables conforme al artículo 82, expresada en metros cuadrados de suelo, dividida por el número de habitantes o por la superficie total edificable lucrativa asignada por el instrumento de ordenación, urbanística en la zona de suelo urbano, expresada en metros cuadrados de techo.

El nivel dotacional existente es aquel que caracteriza a una zona de suelo urbano y estará referido al sistema local de dotaciones del párrafo anterior que forme parte del dominio público y al que se haya ejecutado y se encuentre en uso si es de carácter privado.

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFA VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	27/66



Este Estudio de Ordenación, ha delimitado un Área Homogénea cuyas características están justificadas en su apartado 2.5 Ámbito de la ATU y del Área Homogénea. En este apartado, se recoge que el Nivel Dotacional Local existente en su ámbito es de 9,02 m²/persona. Con ello, la superficie de suelo a ceder para Dotaciones Locales es de: 9,02 m²/persona x 14,40 habitantes = **129,89 m²**

Por consiguiente, la superficie total a ceder para Sistema General de Espacios Libres y Dotaciones Locales, es de 251,57 m².

7. Evaluación ambiental

En cuanto a la necesidad o no de tramitación de evaluación ambiental del presente Estudio de Ordenación, la Disposición Final Única del RG-LISTA que modifica la Ley Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se indica en el apartado 3, que en modificación del apartado 5 del artículo 40 lo siguiente:

“No se encuentran sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones:

- ...
- ...
- Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial.”

Los Estudios de Ordenación se encuentran incluidos en el apartado 4.b) reseñado.

Este Estudio de Ordenación, propone un cambio de calificación de uso comercial a uso residencial, de una pequeña parcela una parcela de suelo urbano, situada en el interior de la Urbanización La Juliana, consolidada desde hace más de 20 años, con uso global residencial. La actuación, por consiguiente, no fomenta en ningún caso un modelo de ciudad dispersa, sino del desarrollo de un solar interior ya existente en el corazón de la urbanización.

La Urbanización La Juliana, tiene una capacidad total de 630 viviendas, que, al aplicarle el estándar poblacional del 2,40, alcanza un total de 1.512 habitantes. El crecimiento poblacional máximo fruto del cambio de calificación, es tan solo de 14 personas, lo que supone un incremento porcentual que no llega al 1%.

Por otro lado, la actuación propuesta reduce considerablemente el aprovechamiento urbanístico; en concreto, la edificabilidad actual de 1,28 m²/m²s, se ve reducida a 0,5 m²/m²s. Además, se reduce también la ocupación máxima de parcela del 100% al 50%. La gran reducción propuesta en esta actuación, tanto en la edificabilidad como en la ocupación máxima de las parcelas, supone una clara mejora respecto a la preservación del medio ambiente y del paisaje del entorno. A su vez esta medida adoptada mitiga el efecto del cambio climático, ya que la generación de residuos de la construcción, baja considerablemente al disminuir la edificabilidad máxima permitida en más de un 60%. Ello unido a los nuevos retranqueos impuestos a las edificaciones, provocan una clara mejora en la percepción visual del mismo.

Con todo ello, se justifica el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad, y se vela por la preservación y puesta en valor del patrimonio paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFA VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	28/66



y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual, presentes en la normativa del Plan Parcial La Juliana. Estas medidas adoptadas en el Estudio de Ordenación, facilitan que se mitiguen y reviertan los efectos del cambio climático.

Se promueve por lo tanto desde este instrumento, la ocupación más racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta, y permite la culminación del desarrollo de la urbanización ya iniciada hace años, y que, por una mala previsión en cuanto al uso de esta parcela, impedía su total consolidación.

Por último, pero no menos importante, **la tramitación del Plan Parcial La Juliana, ya estuvo sometida a tramitación de evaluación ambiental**. Esto puede comprobarse en la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial La Juliana, publicada en el BOP nº 60, de 15 de marzo de 1993, página 1.463.

En concreto, en esta publicación se expone que:

“ ...

Resultando que, tal y como especifica la Dirección Provincial de la Agencia del Medio Ambiente en su informe de fecha 23 de octubre de 1992, el plan parcial justifica técnicamente el cumplimiento en la sentencia del Tribunal Supremo, de fecha de 28 de septiembre de 1988, por la que se estableció la clasificación de suelo apto para urbanizar, de uso residencial, para los terrenos que constituyen el ámbito del mismo.

También especifica el informe de la Dirección Provincial de la Agencia del Medio Ambiente, que el plan parcial recoge las medidas medioambientales que se definen en el estudio de impacto ambiental que fue informado favorablemente por dicho Organismo el día 19 de julio de 1991, siempre que se recojan en la memoria del plan parcial unas precisiones medioambientales que se deducen del aludido informe.

...”

Por todo lo anterior se considera que el instrumento de ordenación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, según lo dispuesto en el art. 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Se propone por ello, solicitar al órgano ambiental correspondiente, siendo este Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, que en virtud de lo dispuesto en la Disposición Final Única del RG-LISTA que modifica la Ley GICA, que emita, si procede, pronunciamiento expreso de que el Estudio de Ordenación atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, y quedando lo cual justificado en este punto y los anteriores, no es susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, quedando por lo cual exento de Evaluación Ambiental.

BONAFE
VALDUERTELES
CARLOS - 28403876A

Firmado digitalmente por
BONAFE VALDUERTELES
CARLOS - 28403876A
Fecha: 2026.04.14 14:52:43
+02'00'

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	29/66



DOCUMENTO IV. MEMORIA ECONÓMICA

ÍNDICE

1. Estudio económico financiero.
2. Informe de sostenibilidad económica.
 - 2.1. Ingresos en las arcas municipales derivados de la actuación.
 - 2.2. Gastos en las arcas municipales derivados de la actuación.
 - 2.3. Conclusión.
3. Memoria de viabilidad económica.
4. Memoria de Gestión y Ejecución.
 - 4.1. Viabilidad económica de la Gestión urbanística.
 - 4.2. Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana.

Según el art. 4.2.f de la LISTA, sobre los principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística, todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

La LISTA regula la actuación de la iniciativa privada en el marco de la libertad de empresa recogida en la Constitución, si bien la tutela pública de la intervención, exige que esa iniciativa sea posible desde el punto de vista de la viabilidad técnica y financiera. Con esta visión se pretende asegurar a la sociedad el éxito de la actuación privada desde un primer momento. Es decir, la iniciativa privada en el ámbito urbanístico exige, en primer lugar, garantizar la solvencia económica y financiera del que la impulsa, tanto como de la Administración.

El art. 62.1.a.4º de la LISTA dispone que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar una memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica. Reglamentariamente se detalla su contenido en el art. 85.1.a.4º del RG-LISTA. Según este artículo contendrá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. La memoria económica estará formada por un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, atendiendo a las especificaciones establecidas en el apartado 3 de ese artículo.

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	30/66



1. Estudio económico financiero

El artículo 42 del 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 (RP), vigente en los términos que resultan de la Disposición Transitoria Séptima de la LISTA, establece que el estudio económico financiero contendrá:

- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19, 1.b) del presente Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.
- La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.
- La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

Se entiende que el objeto del estudio económico financiero es comprobar la viabilidad económica de la actuación en función de los recursos de financiación del órgano urbanístico actuante. En particular se analiza la repercusión derivada de los cambios de aprovechamiento, la gestión económica de la transformación de suelos y su ejecución urbanística y orientar de las medidas para la correcta planificación económica de todo lo anterior.

En coherencia con el art. 27 de la LISTA, donde se determina que las Actuaciones de Mejora Urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas son aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico y que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización. En este caso nos encontramos en un área homogénea y consolidada, por lo que no se precisa de la ejecución de obras de mejora de la urbanización existente.

Como ha quedado justificado, no existe un incremento del aprovechamiento; esto implica que ya se ha cumplido con los deberes urbanísticos de cesión recogidos en la normativa urbanística sobre los aprovechamientos urbanísticos, por lo cual no se precisa de gestión de suelo en este sentido.

En definitiva, se puede concluir que el instrumento no necesita de una ejecución material, así como tampoco precisa de una gestión por el aprovechamiento, por lo que la efectiva formalización del Estudio de Ordenación se llevará a cabo con la aprobación definitiva y la entrada en vigor del instrumento según el procedimiento dispuesto en el Capítulo II del Título IV de la LISTA.

Conclusiones al estudio económico financiero: Dado el carácter de la intervención objeto de este Estudio de Ordenación, y al no existir aspectos económicos relativos a la formalización de la actuación, se considera que no procede la realización de un estudio económico financiero.

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFA VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	31/66



2. Informe de sostenibilidad económica.

El informe de sostenibilidad económica lleva a cabo un análisis económico ligado a la capacidad de que dispone la Hacienda Pública Municipal para hacer frente a los compromisos derivados de la efectiva realización de la Actuación de Transformación Urbanística. Así se valorarán los gastos producidos por las infraestructuras, dotaciones, servicios y suelos productivos que se deben poner a disposición de la población ocupante del ámbito, como su mantenimiento. También se valorarán los ingresos públicos que se produzcan por la nueva ordenación y la actividad inmobiliaria resultante.

La sostenibilidad económica a nivel municipal debe perseguir la consecución de los siguientes objetivos:

- El Ayuntamiento tendrá capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos a su cargo, tras la ejecución de la actuación.
- El Ayuntamiento podrá mantener un nivel de servicios adecuado para la población tras el desarrollo de la actuación.

La nueva actuación deberá ser autosuficiente en relación a su mantenimiento por el Ayuntamiento, es decir, que los ingresos derivados del desarrollo de la nueva ordenación serán igual o superiores a los gastos generados.

La ponderación del impacto de la actuación prevista sobre la Hacienda Pública Municipal, se producirá en términos de Balance Fiscal. La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva ordenación, determinará la sostenibilidad económica del desarrollo propuesto. Esa diferencia entre los ingresos y gastos tendrá que ser positiva (superávit) o nula (equilibrio) para alcanzar la sostenibilidad económica y cumplir con el principio de estabilidad presupuestaria.

2.1. Ingresos en las arcas municipales derivados de la actuación.

En el caso de que se desarrolle el uso residencial, los ingresos municipales vendrán derivados, con ocasión de la ejecución de las obras, del pago de las Tasas y del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, así como, tras la ejecución de las construcciones, del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles.

En el caso de desarrollarse el uso de actividad de alojamiento protegido destinado a colectivos específicos, fundamentalmente a personas de avanzada edad, amén de los ingresos anteriormente mencionados, se obtendrán los ingresos derivados del Impuesto de Actividades Económicas correspondiente.

2.2. Gastos en las arcas municipales derivados de la actuación.

En el caso de que se desarrolle cualquiera de los usos permitidos en este Estudio de Ordenación, los gastos ocasionados tienen a ser nulos, ya que la urbanización tiene una Entidad de Conservación Urbanística propia, para el mantenimiento de la urbanización.

2.3. Conclusión.

Con todo ello se puede aseverar que los ingresos derivados del desarrollo de la nueva ordenación serán siempre superiores a los posibles gastos generados. Urbanísticamente el desarrollo del ámbito, viene a completar los huecos dejados por una ordenación urbanística ineficaz dentro de un área de suelo urbano consolidado, con baja densidad residencial, y gran dotación de servicios y equipamientos. No supone, por tanto, un desarrollo alejado de la actual trama urbana que suponga un sobregasto para la Administración en su mantenimiento o puesta en servicio. Podemos decir que la actuación no requiere efectuar inversiones por parte de la Entidad Local y se generan ingresos devenidos de la acción edificatoria que se sostienen en el tiempo. Sin necesidad de realizar un cálculo pormenorizado es palpable que la actuación solo

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFA VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	32/66



comporta ingresos y se produce así un balance positivo con un superávit que da como resultado un beneficio que repercutirá de forma positiva en la Hacienda Pública Municipal.

3. Memoria de viabilidad económica

En la actividad inmobiliaria el beneficio se identifica con el incremento de valor que experimentan los suelos sometidos al proceso de transformación urbanística, siendo la materia prima el suelo en origen, los costes del proceso de producción las cargas urbanísticas y el producto terminado el suelo urbanizado resultante de carácter lucrativo. El suelo es un recurso cuya naturaleza puede ser pública (viviendas, zonas verdes, etc.) o privada (suelo para promover vivienda, oficinas, industria, etc.). El suelo de naturaleza privada es el que conocemos como suelo lucrativo, puesto que es el que genera beneficios con la acción inmobiliaria. Se trata de un activo limitado e inamovible en relación con el lugar y su valor está intrínsecamente vinculado al del uso edificable a materializar sobre el mismo. Es además un activo que depende del mercado inmobiliario y está sometido a los ciclos económicos que oscilan en el tiempo.

Se puede considerar que la actividad económica de la transformación será viable cuando los ingresos generados superen a los costes de la actuación. Las variables económicas de una Actuación de Transformación Urbanística dependerán del valor inicial del suelo, las cargas de urbanización, las cesiones y el valor final del suelo.

La viabilidad económico-financiera de la actuación, queda garantizada al no existir cargas urbanísticas, de reurbanización, considerando que el ámbito, está completamente urbanizado y las infraestructuras están dimensionadas, para dar suministro a unas edificabilidades menores a las actualmente existentes, con demandas eléctricas y de abastecimiento de agua, que serán más bajas o como mucho similares a las que demandaría un uso comercial con una edificabilidad de más del doble de la que propone este documento.

Por consiguiente, no hay que analizar un horizonte temporal para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación, ya que los costes de la misma, en cuanto a la urbanización del suelo, ya están efectuados.

En cuanto a las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe de la inversión es sensiblemente inferior, ya que de una edificabilidad neta de la parcela: 1,28 m²/m²s de uso comercial, no desarrollado en más de 20 años desde la ejecución de las obras de urbanización, a 0,50 m²/m²s de uso residencial o alojamiento para colectivos, cuya demanda es muy superior en el término municipal de Bollullos de la Mitación.

La viabilidad económica de las Actuaciones de Transformación Urbanística analiza, por consiguiente, la relación entre los beneficios y las cargas para valorar si las actuaciones previstas en los instrumentos de ordenación son factibles.

En cuanto a las cesiones de suelo, en el apartado 6.2 del DOCUMENTO III. MEMORIA DE ORDENACIÓN, queda establecido que será una superficie de 251,53 m² para Sistema General de Espacios Libres y Dotaciones Locales, sobre la superficie del solar de 3.188 m². El cálculo del valor de los suelos reservados para sistemas generales y locales, será objeto de valoración técnica posterior por los Servicios Técnicos municipales, conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal.

No obstante, al resultar una superficie del 7,89% sobre la superficie de la parcela actual, se entiende que su repercusión económica resultará poco gravosa para culminar las actuaciones de edificación.

El cambio de uso no supone como ya hemos comentado obras de urbanización, ni gestión de suelo, siendo el fin último la actuación inmobiliaria, que se podrá ejecutar una vez entre en vigor el cambio de uso

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFA VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	33/66



propuesto por el Estudio de Ordenación. El tiempo estimado para finalizar la ejecución de las obras de edificación se estima en un año desde la obtención de la preceptiva licencia de obras.

Conclusiones a la viabilidad económica.

La actuación prevista en el Estudio de Ordenación pretende asumir la realidad urbanística inmobiliaria existente en la zona, y validar el uso residencial global del Planeamiento General de esta urbanización. La transformación urbanística no genera plusvalías, ya que disminuye el aprovechamiento preexistente en la parcela, y las cesiones de suelo para sistema general y dotaciones locales son adecuadas a las actuaciones propuestas. Tampoco se necesita transformación de la urbanización, por lo que no existen gastos por obras de urbanización.

Así al no existir costes derivados de los deberes urbanísticos más allá de las cesiones de suelo reseñadas, y generar los ingresos reseñados en el informe de sostenibilidad económica, se entiende sin necesidad de un cálculo pormenorizado, que la actuación presenta beneficios para el desarrollo de la actividad inmobiliaria por parte del propietario del suelo. No cabe estudio temporal de la amortización puesto que no se prevén gastos ni inversiones.

Con todo lo anterior se puede concluir que la Actuación de Transformación Urbanística es viable económicamente.

4. Memoria de Gestión y Ejecución

Según el art. 92.3.c del RG-LISTA formará parte de la Memoria de gestión y ejecución:

“1º Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas.

2º Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana en los términos establecidos en el artículo 28 de la Ley y el artículo 49 de este Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.”

4.1. Memoria de Viabilidad económica en términos de equidistribución de beneficios y cargas.

Se trata de una actuación cuyo ámbito comprende una única parcela, con un único propietario y titular de todos los derechos reales, por lo que no cabe análisis sobre la equidad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes de los propietarios del suelo.

Además, la actuación no conlleva la necesidad de reforma de la urbanización existente, ni de la ejecución de obras ordinarias de urbanización vinculadas a la edificación, por lo que no es necesaria la repercusión de gasto alguno en concepto de urbanización.

4.2. Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana.

El art. 28 de la LISTA, establece, dentro de los deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, cuando proceda como es el caso, el entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.

También recoge que este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente.

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFA VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	34/66



El art. 49 del RG-LISTA, establece en su apartado 2.c), que excepcionalmente, en las actuaciones de mejora urbana, cuando la superficie necesaria para dotaciones públicas no tenga entidad suficiente para cumplir con su finalidad o se justifique que resulta inviable la constitución de un complejo inmobiliario, la entrega del suelo podrá sustituirse por su valor en metálico. La cantidad así obtenida deberá integrarse en el patrimonio público de suelo y destinarse a la obtención de suelo para dotaciones públicas o a la ejecución de estas.

En el apartado 3.4.2. de este documento, se ha calculado que la superficie de suelo reservado para Sistema General de Espacios Libres es de 121,68 m², y que la superficie de suelo reservado para Dotacional local es de 129,85 m².

Las superficies resultantes necesarias para dotaciones públicas, no tienen entidad suficiente para cumplir con su finalidad. Por otro lado, la superficie dotacional del total de la urbanización La Juliana, sumando zonas verdes, zonas deportivas, zonas educativas y zonas de servicios urbanos, es de 163.431,07 m²; eso supone un estándar de 108,09 m²/habitante, es decir, se trata de una urbanización sobre dotada; y todo ello sin contar el parque forestal, que es un sistema general de espacios libres situado también en el ámbito del Plan Parcial.

Sería totalmente contraproducente por lo tanto la cesión en suelo en lugar de la sustitución por su valor en metálico, que el ayuntamiento podrá usar para dotar otras zonas con una ratio peor que la zona estudiada. Por consiguiente, se propone la sustitución de la entrega del suelo por la entrega de su valor en metálico.

El apartado 2.c) del art. 49 del RG-LISTA, establece el valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística que las establezca.

4.2.1 Cálculo de las sustituciones de los suelos por su valor en metálico

El cálculo del valor de los suelos reservados para sistemas generales y locales, será objeto de valoración técnica posterior por los Servicios Técnicos municipales, conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal.

La superficie total resultante de los suelos reservados para sistemas generales y locales, es de 251,53 m².

Como condición previa a la concesión de licencia de edificación, deberá formalizarse y materializarse la compensación económica a favor del Ayuntamiento, del valor equivalente a la superficie de cesiones de suelo, destinado a Sistemas Generales y Dotaciones Locales.

El ingreso del valor de sustitución de los suelos, se realizará con ocasión de la solicitud de la licencia de obras.

4.2.2 Programación

Según el art. 92 del RG-LISTA, los Estudios de Ordenación contendrán las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el art. 90.2 precisas para establecer la ordenación urbanística detallada de su ámbito, así como su programación, en desarrollo de lo establecido en la propuesta de delimitación de la actuación.

Se establecen los siguientes plazos temporales, para el desarrollo del Estudio de Ordenación, a partir de la fecha de su aprobación definitiva por el Ayuntamiento.

- Plazo máximo de 4 años para la presentación de la licencia de edificación sobre la parcela incluida en el ámbito del Área Homogénea.

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFA VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	35/66



AYTO DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN
ENTRADA
14/04/2026 15:18
4304

- Plazo máximo de 3 años, desde la concesión de la licencia de obras, para la finalización de las mismas.

BONAFE
VALDUERTELES
CARLOS - 28403876A

Firmado digitalmente por
BONAFE VALDUERTELES
CARLOS - 28403876A
Fecha: 2026.04.14 14:53:17
+02'00'

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	36/66



AYTO DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN
ENTRADA
14/04/2026 15:18
4304

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	37/66



1. CONSIDERACIONES PREVIAS

Según el art. 62.1.b de la LISTA y el art. 85.1.b del RG-LISTA la Normativa Urbanística deberá contener las previsiones de ordenación y, en su caso, de programación y gestión. Incluirá las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística, así como las relativas a los criterios de interpretación, evaluación, seguimiento e innovaciones del instrumento de ordenación. El carácter de sus determinaciones será preferentemente el de Norma, pudiendo contener Directrices y Recomendaciones conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la LISTA.

Según el art. 92 del RG-LISTA, los Estudios de Ordenación contendrán las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el art. 90.2 precisas para establecer la ordenación urbanística detallada de su ámbito, así como su programación, en desarrollo de lo establecido en la propuesta de delimitación de la actuación, debiendo respetar las establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general:

El art. 90.2 del RG-LISTA habla sobre los Planes Parciales de Ordenación, los cuales contendrán las determinaciones del art. 78.2.b), c), d), f), g), h) y j). Estas determinaciones son las siguientes:

b) El establecimiento de los límites de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a la propuesta de delimitación aprobada. Justificadamente se podrán realizar ajustes de los límites contenidos en la propuesta, en un máximo de un quince por ciento de su superficie, para adaptarlos a la realidad física, al parcelario y a la ordenación urbanística de los suelos contenidos en la actuación o colindantes a la misma. (N).

En consecuencia, para esta actuación, se admite el ajuste reseñado como máximo del quince por ciento de su superficie.

c) La definición completa de la malla urbana, que comprende: (N)

1º El trazado y las características de la red viaria, con distinción de la peatonal, ciclista y la destinada al tráfico motorizado, incluidas las relativas a los aparcamientos, definiéndose las alineaciones y las rasantes. Las rasantes se definirán, al menos, en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.

2º La fijación de las alineaciones, superficie y características de las reservas para dotaciones de la red de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios, de acuerdo, con las previsiones del instrumento de ordenación urbanística general conforme a las determinaciones establecidas en los artículos 74, 75 y 76 y los estándares y características establecidos en este Reglamento, localizando las parcelas donde se implantarán.

3º La localización de las parcelas destinadas, en su caso, a movilidad, infraestructuras y servicios técnicos.

4º. La descripción de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos existentes, en los términos de la letra d) de este mismo apartado.

5º La delimitación del resto del parcelario, con la definición de los usos pormenorizados y las condiciones de edificación por parcela, bien directamente o por remisión a las correspondientes zonas de ordenanzas de edificación.

Para esta actuación, al limitarse a una parcela de suelo urbano ya consolidado hace muchos años, y que las reservas de suelo se sustituyen por su equivalente en metálico, la malla urbana ya está definida completamente por los viarios que conforman actualmente la parcela.

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFA VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	38/66



d) Las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos relativas 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 o previstas. Esta ordenación se podrá complementar con una Ordenanza Municipal de Urbanización o remitirse a las vigentes.

Tales preceptos deberán ser compatibles con la reglamentación técnica y la planificación sectorial y, en la medida de lo posible, con las normas técnicas particulares de las empresas suministradoras.

Para esta actuación, no se ejecutan obras nuevas de urbanización, siendo suficiente las redes de infraestructuras y servicios técnicos existentes.

f) La regulación precisa de los usos en suelo urbano, con indicación de los usos globales y los usos pormenorizados que los componen. Se desarrollarán las reglas de compatibilidad de usos y la posibilidad de la implantación de usos complementarios. (N)

Esta regulación, se recoge en el TÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES GENERALES DE USO DEL SUELO, de la presente Normativa Urbanística.

g) La normativa de edificación, que deberá contemplar al menos las siguientes determinaciones (N):

1º Condiciones generales: de parcela, situación y forma de los edificios; morfológicas y tipológicas; estéticas, de calidad e higiene; de infraestructuras y servicios de los edificios; condiciones ambientales y otras condiciones análogas a las anteriores.

2º Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología.

Esta regulación, se recoge en el TÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES GENERALES DE USO DEL SUELO, de la presente Normativa Urbanística.

h) La normativa de urbanización, regulando ordenanzas mínimas de urbanización, viario (ciclista, rodado y peatonal), aparcamientos, espacios libres y zonas verdes, infraestructuras y servicios técnicos y análogos. (N)

Para esta actuación, no se ejecutan obras nuevas de urbanización, siendo suficiente las redes de infraestructuras y servicios técnicos existentes.

j) Las determinaciones sobre la ejecución y equidistribución de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo establecido en las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación, y de las actuaciones urbanísticas.

En esta actuación, se hace innecesaria la inclusión de las determinaciones reseñadas en este apartado.

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFA VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	39/66



2. NORMATIVA URBANÍSTICA

Las Normas Urbanísticas de este Estudio de Ordenación son las siguientes:

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1. Ámbito Jurídico de la Estudio de Ordenación.

1. Este estudio de Ordenación se redacta de acuerdo con la Normativa Urbanística Vigente, siendo esta la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (RG-LISTA).

2. El Estudio de Ordenación es el Instrumento que tienen por objeto la delimitación, ordenación detallada y la programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea (art. 24, 27 y 69 de la LISTA). Sus determinaciones se establecen reglamentariamente (art. 92 del RG-LISTA).

Artículo 1.2. Ámbito de la ATU y del Área Homogénea considerada (N).

1. El ámbito de actuación del Estudio de Ordenación es la parcela catastral 0937102QB5303N0001XA, perteneciente al parcelario de Bollullos de la Mitación. La delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística queda recogida en el plano de ordenación O.01 Ordenación urbanística del Ámbito, de la planimetría de este Estudio de Ordenación.

2. En el ámbito del Área Homogénea Estudio de Ordenación, queda recogido en el Plano O. Ordenación urbanística del Área Homogénea.

Artículo 1.3. Vigencia e innovación del Estudio de Ordenación.

1. La vigencia del Estudio de Ordenación es indefinida. Este instrumento de ordenación podrá ser objeto de innovación ajustándose a los contenidos, disposiciones y procedimientos legalmente previsto en la legislación urbanística vigente.

Artículo 1.4. Contenido documental del del Estudio de Ordenación y su interpretación.

1. El Estudio de Ordenación se compone de los documentos requeridos por la normativa en función de su alcance y determinaciones, estructurándose de la siguiente manera:

A. MEMORIA

- DOCUMENTO I. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.
- DOCUMENTO II. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN.
- DOCUMENTO III. MEMORIA DE ORDENACIÓN.
- DOCUMENTO IV. MEMORIA ECONÓMICA.

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

1. CONSIDERACIONES PREVIAS.
2. NORMATIVA URBANÍSTICA.

C. CARTOGRAFÍA.

D. ANEXOS.

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	40/66



E. RESUMEN EJECUTIVO

Todos estos documentos que componen este instrumento forman una unidad coherente y cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de sus objetivos generales. En caso de discordancia o imprecisión en el contenido del instrumento, la parte escrita prevalecerá sobre la parte gráfica.

Artículo 1.5. Régimen urbanístico (N).

1. En coherencia con el Planeamiento General vigente y en aplicación de la Ley urbanística vigente, la parcela en el ámbito del Estudio de Ordenación se encuentra en suelo urbano, y tienen la consideración de solar, pudiendo materializar mediante la edificación el aprovechamiento que le corresponda.

TÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES GENERALES DE USO DEL SUELO.

Artículo 2.1. Uso Global (N).

Los usos globales establecidos en la parcela en el ámbito del Estudio de Ordenación son, el uso global Residencial y el uso global Dotacional.

Artículo 2.2. Uso Pormenorizado (N).

1. La parcela en el ámbito del Estudio de Ordenación tiene uso pormenorizado Residencial unifamiliar vivienda libre y Dotacional público o privado, de Equipamientos comunitarios constituido por alojamiento protegido destinado a colectivos de la tercera edad.

Artículo 2.3. Sótanos y semisótanos (N).

1. Se entiende por sótano, la construcción de la edificación que queda por debajo de la cota natural preexistente del terreno. La superficie construida en sótanos no computará a efectos del cálculo de la edificabilidad neta de la parcela. El uso estará destinado a aparcamientos, trasteros, almacenes e instalaciones al servicio del uso o usos sobre rasante.

2. Se entiende por semisótano, la construcción de la edificación cuya cara inferior de planta baja, se sitúa a una cota no superior de 1 m desde la cota natural preexistente del terreno. La superficie construida en semisótanos no computará a efectos del cálculo de la edificabilidad neta de la parcela. El uso estará destinado a aparcamientos, trasteros, almacenes e instalaciones al servicio del uso o usos sobre rasante.

TÍTULO TERCERO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN USO RESIDENCIAL.

Artículo 3.1. Densidad máxima de viviendas (N).

1. Densidad máxima del uso residencial: 6 viviendas.

Artículo 3.2. Parcela mínima edificatoria (N).

1. La superficie mínima de la parcela edificable, es de 500 m²; se podrán realizar ajustes de los límites, en un máximo de un quince por ciento de su superficie, para adaptarlos a la realidad física.

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFAE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	41/66



Artículo 3.3. Edificabilidad máxima (N).

1. Edificabilidad máxima neta de parcela: 0,50 m²/m²s. No computa a estos efectos las construcciones en sótanos y/o semisótanos.

Artículo 3.4. Previsión de aparcamientos al servicio de nuevos usos en el suelo urbano (N).

Para el uso Residencial unifamiliar vivienda libre, se hace obligatoria la inclusión de al menos una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela.

Artículo 3.5. Ocupación máxima de la edificación en la parcela (N).

1. Ocupación máxima de la parcela: 50%. La construcción de sótanos y semisótanos puede alcanzar hasta el 70 % de la parcela.

Artículo 3.6. Tipología edificatoria en uso residencial (N).

Se permite para el uso Residencial unifamiliar vivienda libre, tanto la tipología de vivienda unifamiliar aislada como la de vivienda unifamiliar pareada.

Artículo 3.7. Retranqueos mínimos de la edificación según la tipología de vivienda unifamiliar (N).

1. La tipología de vivienda unifamiliar aislada debe cumplir los siguientes retranqueos mínimos:

- 5 m a linderos de viario rodado.
- 2 m a linderos de viario peatonal.
- 2 m a todos los linderos privativos.

2. La tipología de vivienda unifamiliar pareada debe cumplir los siguientes retranqueos:

- 5 m a linderos de viario rodado.
- 2 m a linderos de viario peatonal.
- 2 m a todos los linderos privativos, con excepción al lindero donde se adosa la edificación.

3. Dentro de la zona de retranqueos de la edificación, sólo se permiten las construcciones de pérgolas, con posible cubrición de elementos textiles y/o vegetales.:

Artículo 3.8. Altura máxima de la edificación (N).

1. N° máximo de plantas: 2 plantas (planta baja más planta primera).

2. Altura máxima edificatoria: 8 metros a cara inferior del forjado de la planta primera.

3. Ático: se permite un ático sobre la planta primera, con una ocupación máxima del 25% de la superficie de la planta primera, y retranqueado como mínimo 2 m de las líneas de fachada del edificio en su planta primera. La altura máxima del ático no podrá superar los 10 m medidos a cara inferior del forjado de cubierta.

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	42/66



TÍTULO CUARTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN USO DOTACIONAL.

Artículo 4.1. Número máximo de alojamientos (N).

1. El número máximo de alojamientos permitidos en la parcela objeto de la actuación, es de 14; en el caso de no ocupar con el uso dotacional el 100% de la parcela actual, el número máximo de alojamientos será directamente proporcional a la relación resultante de 14 entre la superficie actual de la parcela, aplicada a la superficie a desarrollar con el uso dotacional.

Artículo 4.2. Parcela mínima edificatoria (N).

1. La superficie mínima de la parcela edificable, es de 1.500 m²; se podrán realizar ajustes de los límites, en un máximo de un quince por ciento de su superficie, para adaptarlos a la realidad física.

Artículo 4.3. Edificabilidad máxima (N).

1. Edificabilidad máxima neta de parcela: 0,50 m²/m²s. No computa a estos efectos las construcciones en sótanos y/o semisótanos.

Artículo 4.4. Previsión de aparcamientos al servicio de nuevos usos en el suelo urbano (N).

Para el uso Dotacional de alojamiento protegido, se hace obligatoria la inclusión de al menos una plaza de aparcamiento por alojamiento.

Artículo 4.5. Ocupación máxima de la edificación en la parcela (N).

1. Ocupación máxima de la parcela: 50%. La construcción de sótanos y semisótanos puede alcanzar hasta el 70 % de la parcela.

Artículo 4.6. Tipología edificatoria en uso dotacional (N).

Se permite cualquier tipología edificatoria para el uso Dotacional de alojamientos protegidos.

Artículo 4.7. Retranqueos mínimos de la edificación en uso dotacional (N).

1. La edificación aislada debe cumplir los siguientes retranqueos:

- 5 m a linderos de viario rodado.
- 2 m a linderos de viario peatonal.
- 2 m a todos los linderos privativos.

2. Dentro de la zona de retranqueos de la edificación, sólo se permiten las construcciones de pérgolas, con posible cubrición de elementos textiles y/o vegetales.:

Artículo 4.8. Altura máxima de la edificación (N).

1. N° máximo de plantas: 2 plantas (planta baja más planta primera).

2. Altura máxima edificatoria: 8 metros a cara inferior del forjado de la planta primera.

3. Ático: se permite un ático sobre la planta primera, con una ocupación máxima del 25% de la superficie de la planta primera, y retranqueado como mínimo 2 m de las líneas de fachada del edificio en su planta

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	43/66



primera. La altura máxima del ático no podrá superar los 10 m medidos a cara inferior del forjado de cubierta.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.

Será de aplicación con carácter supletorio lo dispuesto en el resto de artículos de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas de la Construcción en vigor, del Plan Parcial “La Juliana”, que no entren en contradicción con los artículos de la Normativa Urbanística de este Estudio de Ordenación.

BONAFE
VALDUERTELES
CARLOS - 28403876A

Firmado digitalmente por
BONAFE VALDUERTELES
CARLOS - 28403876A
Fecha: 2026.04.14 14:53:55
+02'00'

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	44/66



AYTO DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN
ENTRADA
14/04/2026 15:18
4304

C. PLANIMETRIA

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	45/66



1. PLANIMETRÍA

Según el art. 62.1.c de la LISTA y el art. 85.1.c del RG-LISTA la Cartografía incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar los distintos aspectos de la ordenación urbanística, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y el conocimiento de su contenido, y debidamente georreferenciada. Deberá contemplar los siguientes apartados:

1º. Cartografía de Información, que contendrá la documentación gráfica necesaria para la comprensión de los distintos aspectos de la Memoria de información y de diagnóstico, incluyendo los mapas de riesgos y el análisis del estado de transformación urbanística de los suelos.

2º. Cartografía de Ordenación, que contendrá las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística necesarias para la definición completa del modelo de ordenación adoptado, así como, en su caso, la que resulte necesaria, para completar sus determinaciones y para la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo.

1.1. Índice de planos

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-01 SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y GEOMETRÍA CATASTRAL.
- I-02 PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO VIGENTE

PLANOS DE ORDENACIÓN

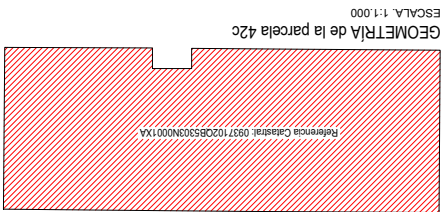
- O-01 ÁMBITO DEL ÁREA HOMOGÉNEA
- O-02 PROUESTAS DE ORDENACIÓN. FOTOGRAFÍAS ACTUALES DE LA PARCELA

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFA VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	46/66



ESTUDIO DE ORDENACIÓN JULIANA SUR
Para el cambio de calificación urbanística de la parcela
EMPLAZAMIENTO: calle Olivo, parcela nº 42c
SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y GEOMETRÍA CATASTRAL
PROMOTOR
EXPLORACIONES AGRICOLAS GUADAMAR SA
EQUIPO REDACTOR
CARLOS BONAFA VALDUERTELES, arquitecto.
BONAFA
VALDUERTELES
CARLOS - 28403876A
Firmado digitalmente por BONAFA VALDUERTELES
CARLOS - 28403876A
Fecha: 2026.04.14 14:54:31
+02'00"

PLANO
INFORMACIÓN
I-01
ESCALAS
1:10.000-1:2.500
FECHA
MARZO 2025



EMPLAZAMIENTO
ESCALA 1:5.000

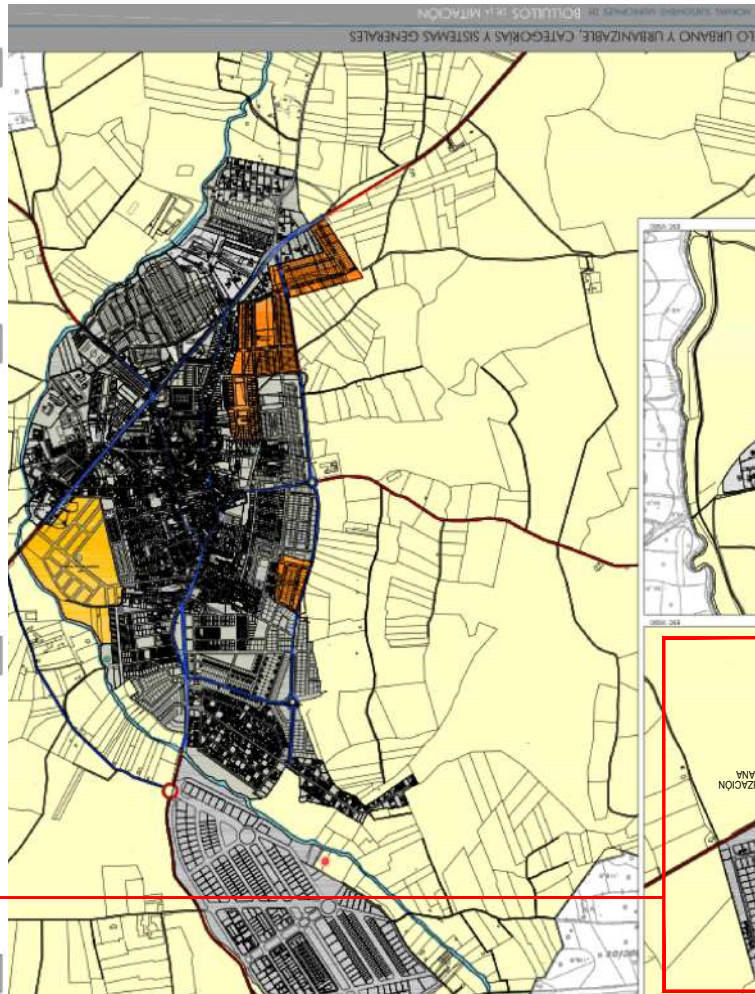
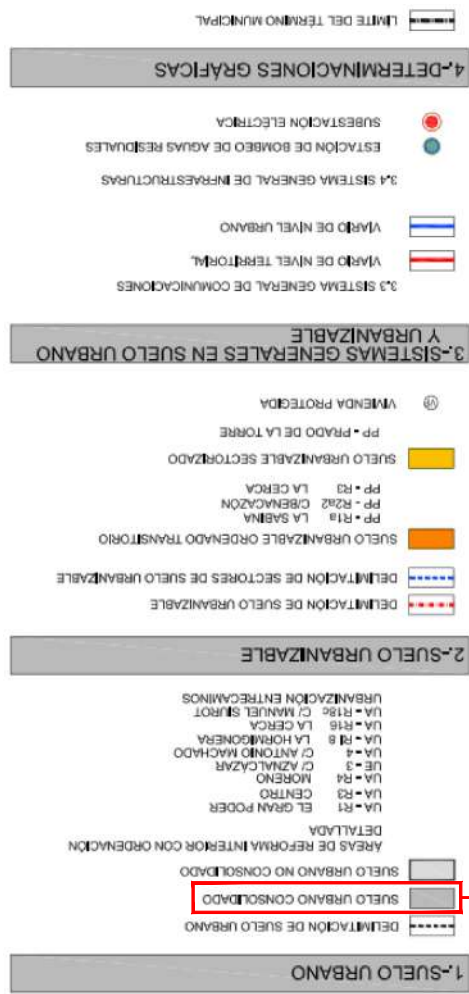
AMBITO DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA



ESTUDIO DE ORDENACIÓN JULIANA SUR
Para el cambio de calificación urbanística de la parcela
EMPLAZAMIENTO: calle Olivo, parcela nº 42c
PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO VIGENTE

PROMOTOR
EXPLOTACIONES AGRICOLAS GUADAMAR SA
BONAFAE
CARLOS -
VALDUERTELES
28403876A
CARLOS - 28403876A
Firmado digitalmente por BONAFAE VALDUERTELES
MARZO 2025
FECHA
+02'00"
Fecha: 2026.04.14 14:54:51

PLANO
INFORMACIÓN
I-02
ESCALA

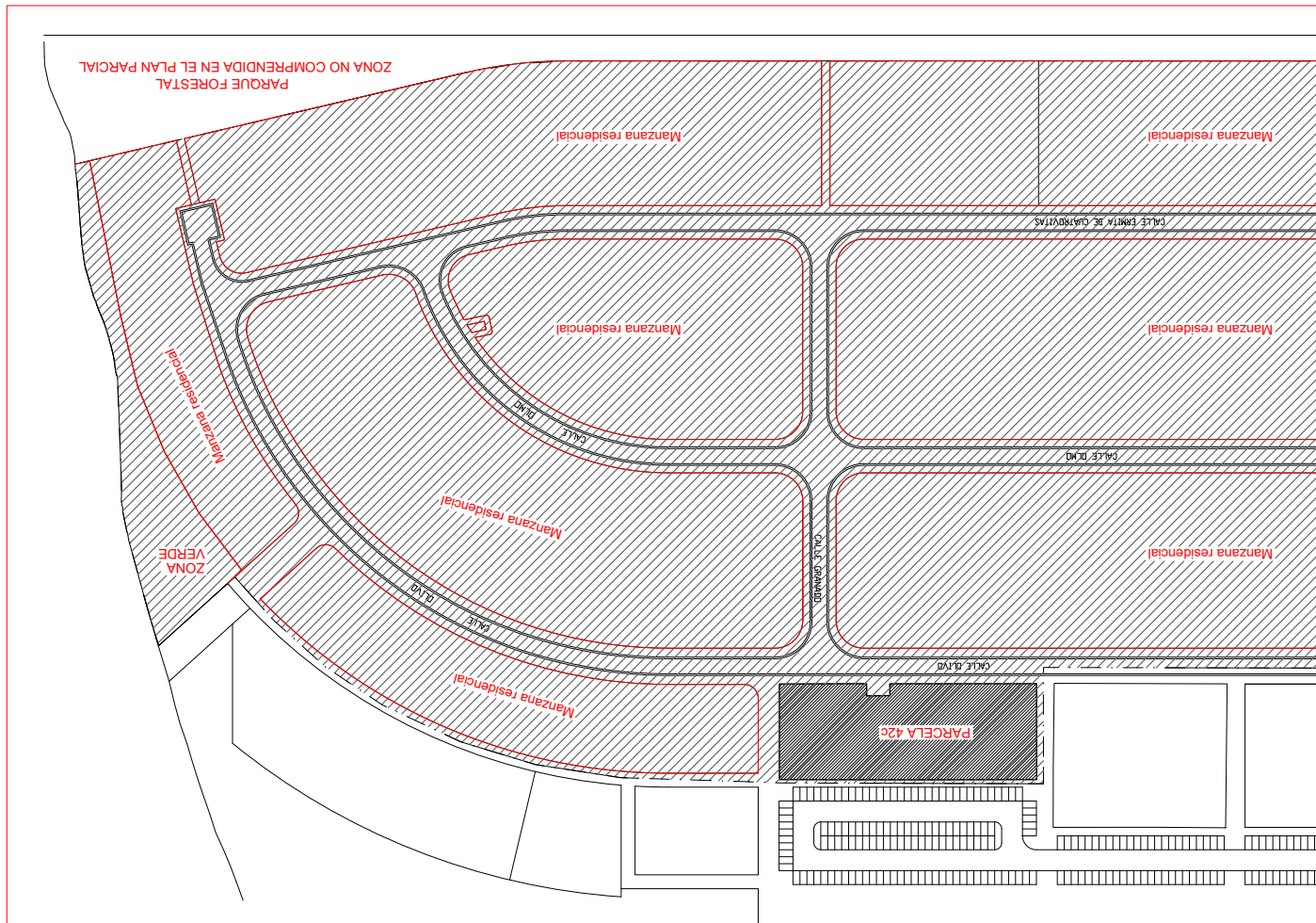


Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFAE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	48/66



ESTUDIO DE ORDENACIÓN JULIANA SUR
Para el cambio de calificación urbanística de la parcela
EMPLAZAMIENTO: calle Olivo, parcela nº 42c
ÁMBITO DEL ÁREA HOMOGÉNEA
PROMOTOR
EXPLOTACIONES AGRICOLAS GUADAMAR SA
BONAFAE
VALDUERTELES
CARLOS -
28403876A
EQUIPO REDACTOR
CARLOS BONAFAE VALDUERTELES, arquitecto.
Firmado digitalmente por
BONAFAE VALDUERTELES
CARLOS - 28403876A
Fecha: 2026.04.14
14:55:12 +02'00'

PLANO
INFORMACIÓN
O-01
ESCALA
1:1.500
FECHA
MARZO 2025



AYTO DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN
ENTRADA
14/04/2026 15:18
4304

D. ANEXOS

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	51/66



AYTO DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN
ENTRADA
14/04/2026 15:18
4304

1. ANEXOS

Según el art. 62.1.d de la LISTA y el art. 85.1.d del RG-LISTA los Anexos incluirán cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable.

1.1. Índice de anexos

- Ficha descriptiva y gráfica de la Sede Electrónica del Catastro.
- Nota simple informativa de la finca registral nº: 39.345 expedida por el Registro de la Propiedad.
- Ficha de la parcela 42c del Reformado del Proyecto de Compensación del P.P.O. La Juliana.

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	52/66



Ficha descriptiva y gráfica de la Sede Electrónica del Catastro.

GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

MINISTERIO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0937102QB5303N0001XA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL OLIVO 42[C] Suelo
41110 BOLLULLOS DE LA MITACION [SEVILLA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.188 m2
Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Este documento electrónico contiene anexos con las coordenadas de los vértices UTM de la parcela y los datos de la certificación

750 900 Coordenadas UTM Plano 29 ETRS89

750 900

750 850

750 800

750 750

750 700

750 650

750 600

750 550

750 500

750 450

750 400

750 350

750 300

750 250

750 200

750 150

750 100

750 50

750 0

750 -50

750 -100

750 -150

750 -200

750 -250

750 -300

750 -350

750 -400

750 -450

750 -500

750 -550

750 -600

750 -650

750 -700

750 -750

750 -800

750 -850

750 -900

750 -950

750 -1000

750 -1050

750 -1100

750 -1150

750 -1200

750 -1250

750 -1300

750 -1350

750 -1400

750 -1450

750 -1500

750 -1550

750 -1600

750 -1650

750 -1700

750 -1750

750 -1800

750 -1850

750 -1900

750 -1950

750 -2000

750 -2050

750 -2100

750 -2150

750 -2200

750 -2250

750 -2300

750 -2350

750 -2400

750 -2450

750 -2500

750 -2550

750 -2600

750 -2650

750 -2700

750 -2750

750 -2800

750 -2850

750 -2900

750 -2950

750 -3000

750 -3050

750 -3100

750 -3150

750 -3200

750 -3250

750 -3300

750 -3350

750 -3400

750 -3450

750 -3500

750 -3550

750 -3600

750 -3650

750 -3700

750 -3750

750 -3800

750 -3850

750 -3900

750 -3950

750 -4000

750 -4050

750 -4100

750 -4150

750 -4200

750 -4250

750 -4300

750 -4350

750 -4400

750 -4450

750 -4500

750 -4550

750 -4600

750 -4650

750 -4700

750 -4750

750 -4800

750 -4850

750 -4900

750 -4950

750 -5000

750 -5050

750 -5100

750 -5150

750 -5200

750 -5250

750 -5300

750 -5350

750 -5400

750 -5450

750 -5500

750 -5550

750 -5600

750 -5650

750 -5700

750 -5750

750 -5800

750 -5850

750 -5900

750 -5950

750 -6000

750 -6050

750 -6100

750 -6150

750 -6200

750 -6250

750 -6300

750 -6350

750 -6400

750 -6450

750 -6500

750 -6550

750 -6600

750 -6650

750 -6700

750 -6750

750 -6800

750 -6850

750 -6900

750 -6950

750 -7000

750 -7050

750 -7100

750 -7150

750 -7200

750 -7250

750 -7300

750 -7350

750 -7400

750 -7450

750 -7500

750 -7550

750 -7600

750 -7650

750 -7700

750 -7750

750 -7800

750 -7850

750 -7900

750 -7950

750 -8000

750 -8050

750 -8100

750 -8150

750 -8200

750 -8250

750 -8300

750 -8350

750 -8400

750 -8450

750 -8500

750 -8550

750 -8600

750 -8650

750 -8700

750 -8750

750 -8800

750 -8850

750 -8900

750 -8950

750 -9000

750 -9050

750 -9100

750 -9150

750 -9200

750 -9250

750 -9300

750 -9350

750 -9400

750 -9450

750 -9500

750 -9550

750 -9600

750 -9650

750 -9700

750 -9750

750 -9800

750 -9850

750 -9900

750 -9950

750 -10000

750 -10050

750 -10100

750 -10150

750 -10200

750 -10250

750 -10300

750 -10350

750 -10400

750 -10450

750 -10500

750 -10550

750 -10600

750 -10650

750 -10700

750 -10750

750 -10800

750 -10850

750 -10900

750 -10950

750 -11000

750 -11050

750 -11100

750 -11150

750 -11200

750 -11250

750 -11300

750 -11350

750 -11400

750 -11450

750 -11500

750 -11550

750 -11600

750 -11650

750 -11700

750 -11750

750 -11800

750 -11850

750 -11900

750 -11950

750 -12000

750 -12050

750 -12100

750 -12150

750 -12200

750 -12250

750 -12300

750 -12350

750 -12400

750 -12450

750 -12500

750 -12550

750 -12600

750 -12650

750 -12700

750 -12750

750 -12800

750 -12850

750 -12900

750 -12950

750 -13000

750 -13050

750 -13100

750 -13150

750 -13200

750 -13250

750 -13300

750 -13350

750 -13400

750 -13450

750 -13500

750 -13550

750 -13600

750 -13650

750 -13700

750 -13750

750 -13800

750 -13850

750 -13900

750 -13950

750 -14000

750 -14050

750 -14100

750 -14150

750 -14200

750 -14250

750 -14300

750 -14350

750 -14400

750 -14450

750 -14500

750 -14550

750 -14600

750 -14650

750 -14700

750 -14750

750 -14800

750 -14850

750 -14900

750 -14950

750 -15000

750 -15050

750 -15100

750 -15150

750 -15200

750 -15250

750 -15300

750 -15350

750 -15400

750 -15450

750 -15500

750 -15550

750 -15600

750 -15650

750 -15700

750 -15750

750 -15800

750 -15850

750 -15900

750 -15950

750 -16000

750 -16050

750 -16100

750 -16150

750 -16200

750 -16250

750 -16300

750 -16350

750 -16400

750 -16450

750 -16500

750 -16550

750 -16600

750 -16650

750 -16700

750 -16750

750 -16800

750 -16850

750 -16900

750 -16950

750 -17000

750 -17050

750 -17100

750 -17150

750 -17200

750 -17250

750 -17300

750 -17350

750 -17400

750 -17450

750 -17500

750 -17550

750 -17600

750 -17650

750 -17700

750 -17750

750 -17800

750 -17850

750 -17900

750 -17950

750 -18000

750 -18050

750 -18100

750 -18150

750 -18200

750 -18250

750 -18300

750 -18350

750 -18400

750 -18450

750 -18500

750 -18550

750 -18600

750 -18650

750 -18700

750 -18750

750 -18800

750 -18850

750 -18900

750 -18950

750 -19000

750 -19050

750 -19100

750 -19150

750 -19200

750 -19250

750 -19300

750 -19350

750 -19400

750 -19450

750 -19500

750 -19550

750 -19600

750 -19650

750 -19700

750 -19750

750 -19800

750 -19850

750 -19900

750 -19950

750 -20000

750 -20050

750 -20100

750 -20150

750 -20200

750 -20250

750 -20300

750 -20350

750 -20400

750 -20450

750 -20500

750 -20550

750 -20600

750 -20650

750 -20700

750 -20750

750 -20800

750 -20850

750 -20900

750 -20950

750 -21000

750 -21050

750 -21100

750 -21150

750 -21200

750 -21250

750 -21300

750 -21350

750 -21400

750 -21450

750 -21500

750 -21550

750 -21600

750 -21650

750 -21700

750 -21750

750 -21800

750 -21850

750 -21900

750 -21950

750 -22000

750 -22050

750 -22100

750 -22150

750 -22200

750 -22250

750 -22300

750 -22350

750 -22400

750 -22450

750 -22500

750 -22550

750 -22600

750 -22650

750 -22700

750 -22750

750 -22800

750 -22850

750 -22900

750 -22950

750 -23000

750 -23050

750 -23100

750 -23150

750 -23200

750 -23250

750 -23300

750 -23350

750 -23400

750 -23450

750 -23500

750 -23550

750 -23600

750 -23650

750 -23700

750 -23750

750 -23800

750 -23850

750 -23900

750 -23950

750 -24000

750 -24050

750 -24100

750 -24150

750 -24200

750 -24250

750 -24300

750 -24350

750 -24400

750 -24450

750 -24500

750 -24550

750 -24600

750 -24650

750 -24700

750 -24750

750 -24800

750 -24850

750 -24900

750 -24950

750 -25000

750 -25050

750 -25100

750 -25150

750 -25200

750 -25250

750 -25300

750 -25350

750 -25400

750 -25450

750 -25500

750 -25550

750 -25600

750 -25650

750 -25700

750 -25750

750 -25800

750 -25850

750 -25900

750 -25950

750 -26000

750 -26050

750 -26100

750 -26150

750 -26200

750 -26250

750 -26300

750 -26350

750 -26400

750 -26450

750 -26500

750 -26550

750 -26600

750 -26650

750 -26700

750 -26750

750 -26800

750 -26850

750 -26900

750 -26950

750 -27000

750 -27050

750 -27100

750 -27150

750 -27200

750 -27250

750 -27300

750 -27350

750 -27400

750 -27450

750 -27500

750 -27550

750 -27600

750 -27650

750 -27700

750 -27750

750 -27800

750 -27850

750 -27900

750 -27950

750 -28000

750 -28050

750 -28100

750 -28150

750 -28200

750 -28250

750 -28300

750 -28350

750 -28400

750 -28450

750 -28500

750 -28550

750 -28600

750 -28650

750 -28700

750 -28750

750 -28800

750 -28850

750 -28900

750 -28950

750 -29000

750 -29050

750 -29100

750 -29150

750 -29200

750 -29250

750 -29300

750 -29350

750 -29400

750 -29450

750 -29500

750 -29550

750 -29600

750 -29650

750 -29700

750 -29750

750 -29800

750 -29850

750 -29900

750 -29950

750 -30000

750 -30050

750 -30100

750 -30150

750 -30200

750 -30250

750 -30300

750 -30350

750 -30400

750 -30450

750 -30500

750 -30550

750 -30600

750 -30650

750 -30700

750 -30750

750 -30800

750 -30850

750 -30900

750 -30950

750 -31000

750 -31050

750 -31100

750 -31150

750 -31200

750 -31250

750 -31300

750 -31350

750 -31400

750 -31450

750 -31500

750 -31550

750 -31600

750 -31650

750 -31700

750 -31750

750 -31800

750 -31850

750 -31900

750 -31950

750 -32000

750 -32050

750 -32100

750 -32150

750 -32200

750 -32250

750 -32300

750 -32350

750 -32400

750 -32450

750 -32500

750 -32550

750 -32600

750 -32650

750 -32700

750 -32750

750 -32800

750 -32850

750 -32900

750 -32950

750 -33000

750 -33050

750 -33100

750 -33150

750 -33200

750 -33250

750 -33300

750 -33350

750 -33400

750 -33450

750 -33500

750 -33550

750 -33600

750 -33650

750 -33700

750 -33750

750 -33800

750 -33850

750 -33900

750 -33950

750 -34000

750 -34050

750 -34100

750 -34150

750 -34200

750 -34250

750 -34300

750 -34350

750 -34400

750 -34450

750 -34500

750 -34550

750 -34600

750 -34650

750 -34700

750 -34750

750 -34800

750 -34850

750 -34900

750 -34950

750 -35000

750 -35050

750 -35100

750 -35150

750 -35200

750 -35250

750 -35300

750 -35350

750 -35400

750 -35450

750 -35500

750 -35550

750 -35600

750 -35650

750 -35700

750 -35750

750 -35800

750 -35850

750 -35900

750 -35950

750 -36000

750 -36050

750 -36100

750 -36150

750 -36200

750 -36250

750 -36300

750 -36350

750 -36400

750 -36450

750 -36500

750 -36550

750 -36600

750 -36650

750 -36700

750 -36750

750 -36800

750 -36850

750 -36900

750 -36950

750 -37000

750 -37050

750 -37100

750 -37150

750 -37200

750 -37250

750 -37300

750 -37350

750 -37400

750 -37450

750 -37500

750 -37550

750 -37600

750 -37650

750 -37700

750 -37750

750 -37800

750 -37850

750 -37900

750 -37950

750 -38000

750 -38050

750 -38100

750 -38150

750 -38200

750 -38250

750 -38300

750 -38350

750 -38400

750 -38450

750 -38500

750 -38550

750 -38600

750 -38650

750 -38700

750 -38750

750 -38800

750 -38850

750 -38900

750 -38950

750 -39000

750 -39050

750 -39100

750 -39150

750 -39200

750 -39250

750 -39300

750 -39350

750 -39400

750 -39450

750 -39500

750 -39550

750 -39600

750 -39650

750 -39700

750 -39750

750 -39800

750 -39850

750 -39900

750 -39950

750 -40000

750 -40050

750 -40100

750 -40150

750 -40200

750 -40250

750 -40300

750 -40350

750 -40400

750 -40450

750 -40500

750 -40550

750 -40600

750 -40650

750 -40700

750 -40750

750 -40800

750 -40850

750 -40900

750 -40950

750 -41000

750 -41050

750 -41100

750 -41150

750 -41200

750 -41250

750 -41300

750 -41350

750 -41400

750 -41450

750 -41500

750 -41550

750 -41600

750 -41650

750 -41700

750 -41750

750 -41800

750 -41850

750 -41900

75

Nota simple informativa de la finca registral nº: 39.345 expedida por el Registro de la Propiedad.



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

JOSE ANGEL GALLEGO VEGA

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº SEIS DE SEVILLA

Alda. de la Buhaira, 15, 6ª. C.P. 41018
41018 - SEVILLA (SEVILLA)
Teléfono: 954537375
Fax: 954541494

Correo electrónico: sevilla6@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

CARLOS BONAFE VALDUERTELES

con DNI/CIF: 28403876A

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Otros: ESTUDIO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA REALIZADO POR ARQUITECTO.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: P11HT92M

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple).
Su referencia:



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	54/66





INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO SEIS DE SEVILLA
NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

FECHA DE EMISIÓN: Sevilla, 26 de febrero de 2025
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN N°: 6506
CÓDIGO REGISTRAL UNICO: 41024000376900

URBANA: PARCELA NÚMERO CUARENTA Y DOS-C, procedente de la número cuarenta y dos, que es de uso Centro Comercial, que a su vez procede de la dehesa Norte de Juliana, en término municipal de Bollullos de la Mitación, Sevilla. Tiene una superficie aproximada de dos mil cuatrocientos cincuenta y un metros, cincuenta decímetros cuadrados. Linderos: Norte, calle de nueva formación; Sur, calle Olivo; Este, calle peatonal; y Oeste, calle peatonal. CUOTA: 1,81554%.
Referencia Catastral: NO CONSTA.
ESTADO DE COORDINACIÓN: No coordinado con catastro.

TITULARIDADES

EXPLOTACIONES AGRICOLAS GUADAMAR SA, con C.I.F. A41036690, es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, y en virtud de la escritura de Adjudicación Por Disolución de Sociedad otorgada en Sevilla, el día 31 de diciembre de 2015, ante el Notario Don PABLO GUTIÉRREZ-ALVIZ CONRADI, protocolo número 5.593.

OBSERVACIONES: Modificada y aclarada por escritura otorgada por el mismo Notario, el 8 de Mayo de 2.018, protocolo 1849/2.018.

INSCRIPCIÓN: 3ª TOMO: 886 LIBRO: 132 FOLIO: 205 FECHA: 11/06/18

CARGAS

-ESTATUTOS:



C.S.V.: 2410242828487629

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEU7WH4	Página	55/66





INFORMACIÓN REGISTRAL

Por su procedencia de la finca 3.956 de Bollullos de la Mitación:
Se encuentra sujeta a los estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación denominada "Pinar de La Juliana".

DIVISIÓN MATERIAL: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 5328 de BOLLULLOS DE LA MITACIÓN, Asiento de Inscripción 2 con Fecha 03/02/1998, TOMO: 713, LIBRO: 106, FOLIO: 175, Título DIVISION MATERIAL Asiento y Diario, N° de Protocolo 0/, Fecha de Documento

OBSERVACIONES

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de emisión antes de la apertura del diario. **Sevilla, 26 de febrero de 2025.**

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-e/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultarse el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de certificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado.

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder del propio interesado, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicita la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informativas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.



C.E.V.: 241024282949/029

(WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 3 de 4

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFAE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	56/66





INFORMACIÓN REGISTRAL

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SEVILLA 6 a día veintiséis de febrero del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V.: 24102428284876E9

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.)



C.S.V.: 24102428284876E9

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	57/66





AYTO DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN
ENTRADA
14/04/2026 15:18
4304

E. RESUMEN EJECUTIVO

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	59/66



1. RESUMEN EJECUTIVO

El Resumen Ejecutivo explica de forma concisa y clara para cualquier tipo de entidad o persona que lo consulte, el contenido del Estudio de Ordenación. El objetivo del Resumen ejecutivo es hacer asequible la información relevante sobre el objeto, determinaciones y ordenación detallada del instrumento urbanístico.

Según el art. 62.1.e de la LISTA y el art. 85.1.e del RG-LISTA el Resumen Ejecutivo contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía, expresivo de los siguientes extremos:

1º. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

2º. En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

En este caso no se suspenderá la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística, por lo que este resumen ejecutivo contiene lo establecido en el apartado 1º reseñado.

1.1. Delimitación del ámbito

1.1.1 Identificación catastral y registral de la parcela.

El ámbito del Estudio de Ordenación, coincide con la finca catastral nº 0937102QB5303N0001XA de Bollullos de la Mitación; según la consulta descriptiva y gráfica que se adjunta, tiene una superficie de 3.188 m².



Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	60/66



1.1.2. Emplazamiento de la parcela

El emplazamiento de la parcela es la señalada en la foto aérea que se expresa a continuación:



1.1.3. Resumen normativo

A continuación, se reproduce la normativa urbanística fundamental sobre la parcela que constituye el ámbito, y que está constituida por los **Títulos Segundo, Tercero, Cuarto y la Disposición Final Única** de la Normativa Urbanística del Estudio de Ordenación:

“TÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES GENERALES DE USO DEL SUELO.

Artículo 2.1. Uso Global (N).

Los usos globales establecidos en la parcela en el ámbito del Estudio de Ordenación son, el uso global Residencial y el uso global Dotacional.

Artículo 2.2. Uso Pormenorizado (N).

1. La parcela en el ámbito del Estudio de Ordenación tiene uso pormenorizado Residencial unifamiliar vivienda libre y Dotacional público o privado, de Equipamientos comunitarios constituido por alojamiento protegido destinado a colectivos de la tercera edad.

Artículo 2.3. Sótanos y semisótanos (N).

1. Se entiende por sótano, la construcción de la edificación que queda por debajo de la cota natural preexistente del terreno. La superficie construida en sótanos no computará a efectos del cálculo de la edificabilidad neta de la parcela. El uso estará destinado a aparcamientos, trasteros, almacenes e instalaciones al servicio del uso o usos sobre rasante.

2. Se entiende por semisótano, la construcción de la edificación cuya cara inferior de planta baja, se sitúa a una cota no superior de 1 m desde la cota natural preexistente del terreno. La superficie construida en semisótanos no computará a efectos del cálculo de la edificabilidad neta de la parcela. El uso estará destinado a aparcamientos, trasteros, almacenes e instalaciones al servicio del uso o usos sobre rasante.

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	61/66



TÍTULO TERCERO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN USO RESIDENCIAL.

Artículo 3.1. Densidad máxima de viviendas (N).

1. Densidad máxima del uso residencial: 6 viviendas.

Artículo 3.2. Parcela mínima edificatoria (N).

1. La superficie mínima de la parcela edificable, es de 500 m²; se podrán realizar ajustes de los límites, en un máximo de un quince por ciento de su superficie, para adaptarlos a la realidad física.

Artículo 3.3. Edificabilidad máxima (N).

1. Edificabilidad máxima neta de parcela: 0,50 m²/m²s. No computa a estos efectos las construcciones en sótanos y/o semisótanos.

Artículo 3.4. Previsión de aparcamientos al servicio de nuevos usos en el suelo urbano (N).

Para el uso Residencial unifamiliar vivienda libre, se hace obligatoria la inclusión de al menos una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela.

Artículo 3.5. Ocupación máxima de la edificación en la parcela (N).

1. Ocupación máxima de la parcela: 50%. La construcción de sótanos y semisótanos puede alcanzar hasta el 70 % de la parcela.

Artículo 3.6. Tipología edificatoria en uso residencial (N).

Se permite para el uso Residencial unifamiliar vivienda libre, tanto la tipología de vivienda unifamiliar aislada como la de vivienda unifamiliar pareada.

Artículo 3.7. Retranqueos mínimos de la edificación según la tipología de vivienda unifamiliar (N).

1. La tipología de vivienda unifamiliar aislada debe cumplir los siguientes retranqueos mínimos:

- 5 m a linderos de viario rodado.
- 2 m a linderos de viario peatonal.
- 2 m a todos los linderos privativos.

2. La tipología de vivienda unifamiliar pareada debe cumplir los siguientes retranqueos:

- 5 m a linderos de viario rodado.
- 2 m a linderos de viario peatonal.
- 2 m a todos los linderos privativos, con excepción al lindero donde se adosa la edificación.

3. Dentro de la zona de retranqueos de la edificación, sólo se permiten las construcciones de pérgolas, con posible cubrición de elementos textiles y/o vegetales.:

Artículo 3.8. Altura máxima de la edificación (N).

1. N° máximo de plantas: 2 plantas (planta baja más planta primera).

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFA VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	62/66



2. Altura máxima edificatoria: 8 metros a cara inferior del forjado de la planta primera.

3. Ático: se permite un ático sobre la planta primera, con una ocupación máxima del 25% de la superficie de la planta primera, y retranqueado como mínimo 2 m de las líneas de fachada del edificio en su planta primera. La altura máxima del ático no podrá superar los 10 m medidos a cara inferior del forjado de cubierta.

TÍTULO CUARTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN USO DOTACIONAL.

Artículo 4.1. Número máximo de alojamientos (N).

1. El número máximo de alojamientos permitidos en la parcela objeto de la actuación, es de 14; en el caso de no ocupar con el uso dotacional el 100% de la parcela actual, el número máximo de alojamientos será directamente proporcional a la relación resultante de 14 entre la superficie actual de la parcela, aplicada a la superficie a desarrollar con el uso dotacional.

Artículo 4.2. Parcela mínima edificatoria (N).

1. La superficie mínima de la parcela edificable, es de 1.500 m²; se podrán realizar ajustes de los límites, en un máximo de un quince por ciento de su superficie, para adaptarlos a la realidad física.

Artículo 4.3. Edificabilidad máxima (N).

1. Edificabilidad máxima neta de parcela: 0,50 m²t/m²s. No computa a estos efectos las construcciones en sótanos y/o semisótanos.

Artículo 4.4. Previsión de aparcamientos al servicio de nuevos usos en el suelo urbano (N).

Para el uso Dotacional de alojamiento protegido, se hace obligatoria la inclusión de al menos una plaza de aparcamiento por alojamiento.

Artículo 4.5. Ocupación máxima de la edificación en la parcela (N).

1. Ocupación máxima de la parcela: 50%. La construcción de sótanos y semisótanos puede alcanzar hasta el 70 % de la parcela.

Artículo 4.6. Tipología edificatoria en uso dotacional (N).

Se permite cualquier tipología edificatoria para el uso Dotacional de alojamientos protegidos.

Artículo 4.7. Retranqueos mínimos de la edificación en uso dotacional (N).

1. La edificación aislada debe cumplir los siguientes retranqueos:

- 5 m a linderos de viario rodado.
- 2 m a linderos de viario peatonal.
- 2 m a todos los linderos privativos.

2. Dentro de la zona de retranqueos de la edificación, sólo se permiten las construcciones de pérgolas, con posible cubrición de elementos textiles y/o vegetales.:

Artículo 4.8. Altura máxima de la edificación (N).

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFA VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	63/66



1. Nº máximo de plantas: 2 plantas (planta baja más planta primera).
2. Altura máxima edificatoria: 8 metros a cara inferior del forjado de la planta primera.
3. Ático: se permite un ático sobre la planta primera, con una ocupación máxima del 25% de la superficie de la planta primera, y retranqueado como mínimo 2 m de las líneas de fachada del edificio en su planta primera. La altura máxima del ático no podrá superar los 10 m medidos a cara inferior del forjado de cubierta.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.

Será de aplicación con carácter supletorio lo dispuesto en el resto de artículos de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas de la Construcción en vigor, del Plan Parcial "La Juliana", que no entren en contradicción con los artículos de la Normativa Urbanística de este Estudio de Ordenación."

1.1.4. Planimetría

Índice:

I-01.RE. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y GEOMETRÍA CATASTRAL.

O-01.RE. ÁMBITO DEL ÁREA HOMOGÉNEA

Código Seguro de Verificación	IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Fecha	14/04/2026 15:18:22
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	CARLOS BONAFE VALDUERTELES		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7RYX2MNFH4YW6NBQIEIU7WH4	Página	64/66



RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE ORDENACIÓN JULIANA SUR

Para el cambio de calificación urbanística de la parcela

EMPLAZAMIENTO: calle Olivo, parcela nº 42c

SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y GEOMETRÍA CATASTRAL

PROMOTOR

EXPLORACIONES AGRICOLAS GUADAMAR SA

EQUIPO REDACTOR

CARLOS BONAFE VALDUERTELES, arquitecto.

BONAFE VALDUERTELES

CARLOS - 28403876A

28403876A

Firmado digitalmente por CARLOS BONAFE VALDUERTELES MARZO 2025

FECHA

1:1.000-1:2.500

ESCALAS

1:1.000

1:10.000-1:2.500

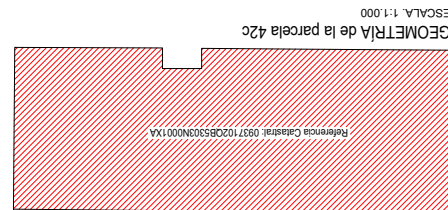
1:01.RE

PLANOS

INFORMACIÓN

Fecha: 2026.04.14 14:56:26

+02'00"



EMPLAZAMIENTO

ESCALA: 1:5.000

ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA



