

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL  
PLAN PARCIAL SUNP-R1 “EL ALAMO”  
ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA)**

ARQUITECTO: ANTONIO FLORIDO BONO EXP.- 001/07



## **ABREVIATURA Y TÉRMINOS URBANÍSTICOS MÁS USUALES.**

- P.G.O.U.- Plan general de ordenación urbana.  
PP.- Plan Parcial.  
PU.- Proyecto de Urbanización.  
E.D.- Estudio de Detalle.  
U.E.- Unidad de Ejecución.  
SUP.- Suelo urbanizable programado.  
AR.- Aprovechamiento lucrativo Real.  
ASA.- Aprovechamiento Susceptible de Apropiación.  
R.P.- Reglamento de planeamiento.  
VUL.- Vivienda unifamiliar en régimen libre.  
VUP.- Vivienda unifamiliar en régimen protegido.  
VCL.- Vivienda colectiva en régimen libre.  
VCP.- Vivienda colectiva en régimen protegido.  
AP.- Zona de reserva para dotaciones de Aparcamientos.  
T.- Terciario.  
A.A.- Áreas ajardinadas.  
A.J.- Áreas de juego y recreo de niños.  
S.I.P.S.- Servicios de interés público y social.  
U.E.- Unidad de ejecución.  
S.G.E.- Sistema general de equipamientos.  
S.G.E.L.- Sistema general de espacios libres.  
T.R.- Texto Refundido de la Ley del Suelo.  
L.S.- Ley del Suelo.  
LOUA.- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.  
Art.- Artículo.



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL  
SUNP-R1 "EL ALAMO" TEXTO REFUNDIDO.  
ALCALÁ DE GUADAÍRA**

**ÍNDICE**

- 1.- MEMORIA.
  - 1.1. Antecedentes.
  - 1.2. Objetivo.
  - 1.3. Autor del encargo.
  - 1.4. Equipo redactor.
  - 1.5. Descripción de cambios.
  - 1.6. Justificación de la modificación.
  - 1.7. Análisis comparativo de fichas y cumplimiento de Ordenanzas.
  - 1.8. Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Sector SUNP-R1
  - 1.9. Resto de documentos no modificados.
  
- 2.- PLANOS.
  - 2.1. Situación. Solar acotado.
  - 2.2. Características de las Manzanas Plan Parcial Original.
  - 2.3. Características de las Manzanas Plan Parcial Modificado.
  - 2.4. Información Complementaria: Propuesta de Edificio Comercial en parcela afectada.



## **1.-MEMORIA.**

### **1.1.- ANTECEDENTES.**

En el vigente P.G.O.U de Alcalá de Guadaíra, se delimita el sector de Suelo Urbanizable no Programado "EL ALAMO", atribuyendo la formulación del desarrollo a la iniciativa privada mediante concurso público, a través de la figura de planeamiento "Programa de Actuación urbanística".

Una vez realizado y aprobado el "Programa de Actuación Urbanística" se crea el SECTOR S.U.N.P. – R1 "EL ALAMO". El desarrollo del mismo se realiza mediante el PLAN PARCIAL SECTOR S.U.N.P – R1 "EL ALAMO" aprobado y publicado en el BOP el 15 de noviembre de 2001, que determina la ordenación pormenorizada. El posterior PROYECTO DE COMPENSACIÓN da lugar a una sola Unidad de Ejecución : UE DEL SUNP R1 "EL ALAMO".

El desarrollo del Plan Parcial y las modificaciones puntuales posteriores quedan recogidas en la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SUNP-R1 "EL ALAMO" , TEXTO REFUNDIDO (expte. 1-P/03) que anula el Plan Parcial anterior y que se aprueba definitivamente con fecha de 18 de Diciembre de 2.003 por la Corporación Municipal en Pleno y queda publicado en el Boletín Oficial de la Provincia del 1 de Marzo de 2.004 (BOP nº 49).

### **1.2.- OBJETO.**

Es objeto de esta Modificación Puntual del Plan Parcial SUNP-R1 "EL ALAMO" consiste en la posibilidad de alcanzar las dos plantas de altura en el Parcela Terciaria T1 Ordenanza "E" grado1, sin modificar su edificabilidad.

### **1.3.- AUTOR DEL ENCARGO.**

El autor del encargo del documento "Modificación Puntual del Plan Parcial SUNP-R1 "EL ALAMO " es D. MIGUEL RODRÍGUEZ DE VALDIVIA con D.N.I. nº 28.558.487-P, con domicilio en calle Luxemburgo, nº 7 de Alcalá de Guadaíra, que actúa en calidad de propietario de las parcelas afectadas de la Parcela T1:

- Parcela T-1 letra A de 669 m2
- Parcela T-1 letra B de 438,24 m2

La manzana tiene un total de 1107,24 m 2 y una edificabilidad máxima para la manzana de 1.107 m2. Se adjunta notas simples actualizadas del Registro de la Propiedad referentes a los terrenos afectados.,

### **1.4.- EQUIPO REDACTOR.**

El proyecto se encarga a la sociedad proyectista FLORIDOBONO ARQUITECTOS S.L. con C.I.F. B-91376830 y dirección fiscal en la C/ PEPE CORZO Nº2, de ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA), que asigna como autor del proyecto a ANTONIO FLORIDO BONO, Arquitecto colegiado nº 3.701, del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con D.N.I. 34.032.858-B y residencia profesional en la C/ PEPE CORZO Nº2, de ALCALÁ DE GUADAÍRA (SEVILLA).

## 1.5.- DESCRIPCIÓN DE CAMBIOS.

Las Ordenanzas urbanísticas contenidas en la presente Modificación del Plan Parcial SUNP-R1 "EL ALAMO" son las mismas del Plan Parcial original publicadas en el "Boletín Oficial" de la provincia de fecha 15 de noviembre de 2001 y la Modificación Puntual del Plan Parcial publicada en el "Boletín Oficial" de la provincia de fecha 1 de marzo de 2004, salvo los siguientes artículos

### **ORDENANZA E.**

#### **Artículo 41.º—Posición de la edificación.**

##### **ACTUAL**

La posición de la edificación es libre en ambos grados dentro de la parcela.

*Grado 1: No se establecen retranqueos.*

*Grado 2: Las plantas por encima de la planta baja deben estar obligatoriamente retranqueadas respecto a las alineaciones a linderos de medianeras y testero, con un mínimo de tres (3) metros.*

No deberán quedar medianeras al descubierto.

##### **MODIFICADO**

La posición de la edificación es libre en ambos grados dentro de la parcela.

**Grado 1: No se establecen retranqueos, pero si se producen serán como mínimo de cuatro (4) metros.**

*Grado 2: Las plantas por encima de la planta baja deben estar obligatoriamente retranqueadas respecto a las alineaciones a linderos de medianeras y testero, con un mínimo de tres (3) metros.*

No deberán quedar medianeras al descubierto.

#### **Artículo 43.º—Altura de la edificación.**

##### **ACTUAL**

*1. La altura máxima de la edificación en número de plantas es:*

*Grado 1: Una (1) planta.*

*Grado 2: Tres (3) plantas.*

*2. La altura máxima de pisos es la siguiente:*

*– En planta baja: Cinco (5) metros.*

*- En planta piso: Tres con cincuenta (3,50) metros.*

##### **MODIFICADO**

**1. La altura máxima de la edificación en número de plantas es:**

***Grado 1: Dos (2) plantas.***

***Grado 2: Tres (3) plantas.***

*2. La altura máxima de pisos es la siguiente:*



- En planta baja: Cinco (5) metros.
- En planta piso: Tres con cincuenta (3,50) metros.

## 1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Este cambio está provocado por la imposibilidad agotar la edificabilidad del solar T1 al que afecta la ordenanza E Terciario grado 1.

En cumplimiento del artículo 41 de la Ordenanza E, según el cual:

*Artículo 41.º—Posición de la edificación.*

*La posición de la edificación es libre en ambos grados dentro de la parcela*

*Grado 1: No se establecen retranqueos.*

*Grado 2: Las plantas por encima de la planta baja deben estar obligatoriamente retranqueadas respecto a las alineaciones a linderos de medianeras y testero, con un mínimo de tres (3) metros.*

*No deberán quedar medianeras al descubierto.*

En esta ordenanza a pesar de no establecer retranqueos para el grado 1, nos obliga a no dejar medianeras al descubierto por lo que el edificio debe tener un tratamiento de fachada en todo su perímetro y retranquearse de los linderos medianeros.

Para establecer la distancia mínima del retranqueo nos hemos basado en lo que establece de forma general el PGOU en la “Ordenanza nº6 Terciario” en el artículo 426

*Artículo 426.—Posición de la edificación*

*La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:*

*a) No queden medianeras al descubierto*

*b) Si las parcelas colindantes están calificadas con las Ordenanzas tres (3), cinco (5) y siete (7), o bien limitan con el suelo urbanizable o no urbanizable, las edificaciones deberán retranquearse de los linderos correspondientes una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de cuatro (4) metros.*

El solar T1 al que afecta la ordenanza “E” grado 1, es colindante con una Edificación Unifamiliar aislada (PARCELA R1) con Ordenanza “C” del Plan Parcial que podemos asimilar a la “Ordenanza 3 Edificación aislada en Ciudad Jardín” y según el PGOU habría que retranquearse un mínimo de 4 metros.

Con este retranqueo y la altura máxima de una planta establecida para Terciario grado 1, sería imposible agotar la edificabilidad asignada para este uso que está fijada en 1.107 m<sup>2</sup> de techo, sobre 1.107,24 m<sup>2</sup> de parcela.

Por tanto es necesario una altura de **dos plantas** para poder agotar la edificabilidad asignada a la manzana.

Por otro lado, debido a la ubicación de la parcela respecto a la calle Escultor Martínez Montañés y el futuro uso Terciario del edificio que se va desarrollar en él, parece conveniente permitir una volumetría mayor que permita crear fachada de mayor altura a esta vía principal y al encuentro de la misma con el nudo de intersección de la rotonda a la que desemboca. En el presente documento, se incorpora una propuesta orientativa no vinculante (ver plano 4) de un edificio según la nueva altura máxima permitida 2 plantas y retranqueo en los linderos medianeros de 4 metros.



## 1.7. ANÁLISIS COMPARATIVO DE FICHAS Y CUMPLIMIENTO DE ORDENANZAS

A continuación mostramos cuadro comparativo de Características de las Manzanas de MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SUNP-R1 "EL ALAMO", TEXTO REFUNDIDO (expte 1-P/03) y el cuadro modificado de Características de las Manzanas de la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL.

### ACTUAL

MANZANA	USO	SUPERFICIE m2	OCUPACIÓN MÁXIMA m2	EDIFICAB. MAXIMA m2	APROVECH. ua	ORDENANZA	VIVIENDAS Nº MAX.	PLANTAS
R1	VUA	10.500,00	15	1.000	1.000	C		B+1
R2	VUA	10.509,34	15	1.000	1.000	C		B+1
R3	VUP	4.416,17	100	3.080	3.080	D	22	B+2
R4	VUP	2.880,00	100	2.240	2.240	D	16	B+2
R5	VUP	3.632,94	100	2.800	2.800	D	20	B+2
R6	VC	5.456,49	90	11.443	7.667	A	94	B+4
R7	VC	4.914,60	90	11.210	7.511	A	94	B+4
R8	VC	2.826,50	100	9.276	6.215	A	80	B+4
R9	VC	2.622,10	100	9.276	6.215	A	80	B+4
R10	VUEM	4.062,25	100	4.560	4.560	B	42	B+1
R11	VUEM	4.017,00	100	4.452	4.452	B	41	B+1
R12	VUEM	3.493,15	100	3.912	3.912	B	36	B+1
R13	VUEM	2.968,42	100	3.360	3.360	B	31	B+1
R14	VUEM	4.112,11	100	4.872	4.872	B	45	B+1
R15	VUEM	3.633,58	100	4.236	4.236	B	39	B+1
R16	VUEM	3.587,50	100	3.636	3.636	B	33	B+1
R17	VUEM	2.514,15	100	2.928	2.928	B	27	B+1
R18	VUEM	1.278,89	100	1.512	1.512	B	14	B+1
T1	TERC.	1.107,24	100	1.107	1.328	E1	-	B
T2	TERC.	1.832,50	100	3.600	4.320	E2	-	B+2
<b>TOTALES</b>		<b>80.364,93</b>		<b>89.500</b>	<b>76.843</b>		<b>716</b>	
<b>USOS LUCRATIVOS</b>								
V1	SEL	4.210,35	4	168	-	F	-	B
V2	SEL	11.809,17	4	472	-	F	-	B
E1	ESC	12.000,00	100	8.400	-	G	-	B+1
D1	DEP	4.296,50	100	3.008	-	G	-	B+1
S1	SIPS	1.432,00	100	2.864,00	-	G	-	B+1

L ESPACIO LIBRE DE EDIFICACIÓN

### MODIFICADO

MANZANA	USO	SUPERFICIE m2	OCUPACIÓN MÁXIMA m2	EDIFICAB. MAXIMA m2	APROVECH. ua	ORDENANZA	VIVIENDAS Nº MAX.	PLANTAS
R1	VUA	10.500,00	15	1.000	1.000	C	1	B+1
R2	VUA	10.509,34	15	1.000	1.000	C	1	B+1
R3	VUP	4.416,17	100	3.080	3.080	D	22	B+2
R4	VUP	2.880,00	100	2.240	2.240	D	16	B+2
R5	VUP	3.632,94	100	2.800	2.800	D	20	B+2
R6	VC	5.456,49	90	11.443	7.667	A	94	B+4
R7	VC	4.914,60	90	11.210	7.511	A	94	B+4
R8	VC	2.826,50	100	9.276	6.215	A	80	B+4
R9	VC	2.622,10	100	9.276	6.215	A	80	B+4
R10	VUEM	4.062,25	100	4.560	4.560	B	42	B+1
R11	VUEM	4.017,00	100	4.452	4.452	B	41	B+1
R12	VUEM	3.493,15	100	3.912	3.912	B	36	B+1
R13	VUEM	2.968,42	100	3.360	3.360	B	31	B+1
R14	VUEM	4.112,11	100	4.872	4.872	B	45	B+1
R15	VUEM	3.633,58	100	4.236	4.236	B	39	B+1
R16	VUEM	3.587,50	100	3.636	3.636	B	33	B+1
R17	VUEM	2.514,15	100	2.928	2.928	B	27	B+1
R18	VUEM	1.278,89	100	1.512	1.512	B	14	B+1
T1	TERC.	1.107,24	100	1.107	1.328	E1	-	B+1
T2	TERC.	1.832,50	100	3.600	4.320	E2	-	B+2
<b>TOTALES</b>		<b>80.364,93</b>		<b>89.500</b>	<b>76.843</b>		<b>716</b>	
<b>USOS LUCRATIVOS</b>								
V1	SEL	4.210,35	4	168	-	F	-	B
V2	SEL	11.809,17	4	472	-	F	-	B
E1	ESC	12.000,00	100	8.400	-	G	-	B+1
D1	DEP	4.296,50	100	3.008	-	G	-	B+1
S1	SIPS	1.432,00	100	2.864,00	-	G	-	B+1

L ESPACIO LIBRE DE EDIFICACIÓN

PAG 0007/0031  
 07/006444-T001  
 VISADO  
 2007  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

El único cambio incluido en la presente modificación es número de plantas de la parcela T1 que pasa de Baja en el actual a Baja + 1 en el modificado y el retranqueo mínimo de 4 metros si se producen. Como se puede comprobar no hay aumento de la edificabilidad de la parcela. Por otro lado este cambio de altura no afecta a ninguna otra parcela de la ordenanza E Grado 1, ya que la T1 es la única de éstas características en el Plan Parcial.

ALCALÁ DE GUADAÍRA, A 15 DE MARZO DE 2007.

LA PROPIEDAD



EL ARQUITECTO



## **1.8. ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUNP-R1**

### **DOCUMENTO B: ORDENANZAS REGULADORAS.**

#### **ORDENANZAS REGULADORAS:**

Las presentes Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Sector SUNP-R1, denominado "El Alamo", reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, con sometimiento al Plan General de Ordenación Urbana vigente, aprobado definitivamente y publicado en el B.O.P., y a las presentes Ordenanzas, del Plan Parcial.

#### **a) Generalidades y terminología de conceptos:**

Nos remitimos a las propias del Texto del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra.

#### **b) Régimen urbanístico del suelo:**

La CALIFICACIÓN del mismo, y su división en ZONAS, con la expresión detallada de los usos pormenorizados, viene reflejada en los Planos N° P-3 y P-4 del presente Plan Parcial, así como descrita en los Capítulos 4 y 6, de la Memoria.

#### **c) Parcelaciones:**

Las Parcelaciones serán objeto de proyectos separados, de Parcelación, por Manzana o por grupos de Manzanas, dentro del Plan Parcial.

#### **d) Proyecto de Urbanización:**

El proyecto de Urbanización del Sector se redactará, por los propietarios mayoritarios o entidades promotoras de los mismos, con sometimiento a las directrices de ordenación, de trazado y esquemas de redes, contenidos en el presente Plan Parcial.

#### **e) Normas de edificación: Condiciones técnicas:**

De acuerdo a lo contenido en el Texto del Plan General, con referencia a la relación que ha de existir entre la ejecución de las obras y las vías públicas.

#### **f) Normas de edificación: Condiciones comunes generales:**

De acuerdo a lo contenido en el Texto del PGOU, con referencia a los epígrafes de condiciones de edificación que se contienen en el TÍTULO VIII, CONDICIONES



GENERALES DE LA EDIFICACIÓN, con excepción a los artículos modificados que se indican en el PAU del Sector.

**g) Normas particulares de cada ZONA del PLAN PARCIAL:**

Se adjuntan las Ordenanzas específicas de cada Zona o Sistema del Presente Plan Parcial con referencia a las que son similares en el P.G.O.U. para Suelo Urbano, pero con la amplitud que es permitida a la implantación de Ordenanzas al Suelo Urbanizable (con relación al citado suelo Urbano-Título 10), y de acuerdo con las directrices del Volumen -Memoria- del P.G.O.U.

**h) Ordenanzas de Zonas:**

**1) Zona “A”: EDIFICACIÓN COLECTIVA**

Coincide básicamente con Ordenanza 2ª, de Edificación Abierta del PGOU, con excepción de alturas, edificabilidades, y posición de la edificación. (ver Cuadros y Textos de la citada Ordenanza).

**2) Zona “B”: EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS.**

Coincide básicamente en Ordenanza 1ª, de Edificación Entre Medianeras del PGOU., con excepción de edificabilidades. (ver Cuadros y Texto de la citada Ordenanza).

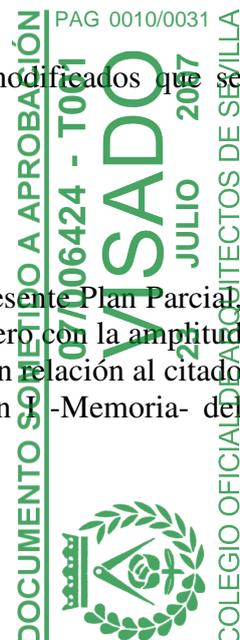
**3) Zona “C”: EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA.**

Fincas existentes integradas en el Plan Parcial.

Son dos fincas que existen actualmente dentro del Sector y que quedarán integradas dentro del Plan Parcial con la tipología de edificación aislada. Coinciden básicamente con el conjunto de la Ordenanza 3ª, Grado 3, del PGOU., con excepción de edificabilidades, ocupación y dimensiones mínimas de la parcela, (ver Cuadros, y Textos de la citada Ordenanza).

**4) Zona “D”: EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR PAREADA.**

Coincide básicamente con el conjunto de la Ordenanza 6ª del PGOU., con excepción de edificabilidades y que permite adosar la edificación a ambos linderos laterales. (ver Cuadros, y Textos de la citada Ordenanza).



**5) Zona “E”: Terciario.**

Coincide básicamente con el conjunto de la Ordenanza 6ª del PGOU, con excepción de edificabilidades. (ver Cuadros, y Textos de la citada Ordenanza).

**6) Zona “F”: SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.**

Coincide con las Normas establecidas en el PGOU para Espacios de Uso y Dominio Público.

**7) Zona “G”: EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.**

Coincide básicamente con el conjunto de las Ordenanzas 7ª, del PGOU, con excepción de edificabilidades, (ver Cuadros, y Textos de la citada Ordenanza).

**ANEXO:** Ordenanzas del Plan Parcial.



## **CAPÍTULO 1. ORDENANZA “A”. EDIFICACIÓN COLECTIVA.**

### **Artículo 1º. Ámbito y características.**

- 1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el Cuadro de Características de las Manzanas con el código “A”.
- 2.- Los edificios responderán a la tipología edificatoria de edificación aislada.

### **SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO.**

#### **Artículo 2º. Usos característicos.**

El uso característico:

- Vivienda colectiva.

#### **Artículo 3º. Usos compatibles.**

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

- a) Vivienda en edificación unifamiliar tanto en régimen Protegido como libre.
- b) Productivo:
  - Hospedaje.
  - Comercial en categoría I y situación de planta baja.
  - Oficina en situación de cualquier planta.

### **SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**

#### **Artículo 4º. Condiciones de la parcela.**

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan las condiciones siguientes, sobre las grafiadas en la ordenación de Manzanas del Plan Parcial.

- a) Longitud mínima del lindero frontal: quince (15) metros.
- b) Superficie mínima de parcela: trescientos (300) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a quince (15) metros.

#### **Artículo 5º. Posición de edificación.**



1.- La posición de la edificación es libre dentro de las parcelas determinadas en los planos P-4 Características de las Manzanas y P-5 Red Viaria acotada del Plan, pudiendo ocuparse la totalidad de la superficie edificable, excepto los espacios delimitados como libres de edificación "L" que tan solo pueden ser ocupados por edificaciones bajo rasante y siempre que se destinen a aparcamiento de vehículos. La línea de fachada coincidirá con la alineación exterior señalada en dichos planos.

2.- Se admite la creación de patios privados cerrados o abiertos a fachada que podrán ser utilizados en su totalidad para aparcamiento de vehículos.

3.- La línea de fachada podrá separarse de la alineación exterior en planta baja mediante soportales, cumpliendo las condiciones que se establecen en el artículo 230 del PGOU.

4.- Se admitirán los cuerpos volados cerrados sobre la alineación exterior en las condiciones descritas en el artículo 281 modificado por el PAU. La altura libre mínima en planta baja será de tres con sesenta (3,60) metros en el caso de existir cuerpos volados.

#### **Artículo 6º. Altura de la edificación.**

1.- La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, se establece para cada manzana en B+4.

2.- La altura máxima de cornisa en función del número de plantas es la siguiente:

- Cinco (5) plantas: Dieciséis con cincuenta (16,50) metros.

3.- Se permiten dos (2) plantas bajo rasante, considerándose como plantas sobre rasante los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a uno con veinte (1,20) metros.

4.- Se permitirá en la cubierta un cuerpo construido como castillete de remate al núcleo de comunicación vertical y de acceso a la misma. Su superficie, computable en el total de lo construido, será como máximo de veinticinco (25) metros cuadrados. La altura de coronación estará como máximo a diecinueve con cincuenta (19,50) metros de la rasante.

#### **Artículo 7º. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

La superficie edificable de cada manzana viene definida en el Cuadro de Características de las Manzanas del plano de zonificación. La edificabilidad asignada a cada manzana será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el Artículo 4.6 de la Memoria del Plan Parcial, para calcular el aprovechamiento de la manzana.

## **Artículo 8º. Dotación de aparcamiento.**

En el interior de la parcela se reservará espacio suficiente para una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

## **CAPÍTULO 2: ORDENANZA “B” EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS.**

### **Artículo 9º. Ámbito y tipología.**

- 1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el Cuadro de Características de las manzanas con el código “B”.
- 2.- Responde a la tipología de edificación entre medianeras, definiendo frentes de fachada continuos sobre la alineación a vial, prohibiéndose, por tanto, las edificaciones con cubiertas de materiales ligeros propios de las naves industriales.

### **SECCIÓN 1º. CONDICIONES DE USO.**

#### **Artículo 10 º. Uso característico.**

El uso característico es el Residencial, en vivienda unifamiliar.

#### **Artículo 11º. Usos compatibles.**

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Productivo:

- Hospedaje.
- Comercial en categoría I y II, así como en la III sin superar los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en los alimentarios y los mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los no alimentarios, Las situaciones que se admiten son las de planta baja, primera ligada a la planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.
- Oficinas en situaciones de planta baja, primera o en edificio exclusivo. Los despachos profesionales se admiten asimismo en cualquier planta.

- b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten todos sus usos pormenorizados en situaciones de planta baja o en edificio exclusivo. Los usos educativo, socio-cultural y público administrativo se permiten asimismo en planta primera.



## SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### Artículo 12º. . Condiciones de la parcela.

1.- Se consideran unidades edificatorias las manzanas delimitadas en los planos de Ordenación a los efectos de la redacción de proyectos unitarios de los conjuntos de viviendas adjudicadas a las mismas.

En caso contrario, con carácter previo al proyecto de edificación será necesario la redacción de:

- a) Estudio de Detalle que distribuya la edificabilidad en las posibles fracciones de las manzanas señaladas.
- b) Proyecto de Parcelación cumpliendo las condiciones de la edificación de esta Sección 2ª para las parcelas resultantes que se establezcan en el mismo, es decir, parcelas mínima de 90 m<sup>2</sup> ; fachada mínima de 6 m. Y círculo inscribible de 6 m. de diámetro.

En ningún caso podrá presentarse proyecto fraccionado de edificación sin que se cumplan los requisitos expuestos anteriormente.

### Artículo 13º. Posición de la edificación.

1.- La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en la serie de planos de Red viaria, alineaciones y rasantes. No se permiten patios abiertos a calle o espacios libre de uso público. Se prohíben los patios abiertos a linderos laterales, con la excepción de los casos en que en el solar colindante existan, pudiendo repetirse la separación del lindero, con un mínimo de tres (3) metros.

2.- Las condiciones del punto anterior no contarán para los espacios libres dentro del solar que se oculten tras falsas fachadas. En cualquier caso, existirá un elemento arquitectónico que defina la alineación a vial.

### Artículo 14º. Ocupación de la parcela.

1.- En cualquier planta, por debajo de la altura máxima establecida en el artículo siguiente, se permite ocupar la totalidad de la parcela, salvo las limitaciones establecidas en el Título VIII de Condiciones Generales de la Edificación del P.G.O.U., en cuanto se refiere a normas de higiene y habitabilidad, en el caso de que se destinen a vivienda, y las impuestas por la legislación sectorial aplicable al resto de usos.

2.- Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a uno con veinte (1,20) metros se considerarán



plantas sobre rasante.

### **Artículo 15º. Altura de la edificación.**

1.- La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece:

- Plantas: dos (baja + 1)

2.- La altura máxima de cornisa se establece en:

- Altura: siete(7) metros.

3.- Por encima de la altura máxima, se admite la construcción de un cuerpo único en planta ático, computable en la edificabilidad, y situado por encima de la altura de cornisa, con superficie construida no mayor del veinte por ciento (20%) de la ocupada en la planta inmediata inferior y con la condición de quedar remetido un mínimo de cuatro (4) metros del plano general de fachada del edificio. La altura libre máxima de dicho cuerpo será igual o inferior a dos con setenta (2,70) metros.

4.- La altura libre mínima en planta será de tres con sesenta (3,60) metros en el caso de existir cuerpos volados y/o se destine a uso no residencial. En el caso de uso de vivienda, sin cuerpos salientes en planta piso, será de dos con setenta (2,70) metros.

### **Artículo 16º. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

La superficie edificable de cada manzana viene definida en el Cuadro de Características de las Manzanas del plano de zonificación. La edificabilidad asignada a cada manzana será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el Artículo 4.6 de la Memoria del Plan Parcial, para calcular el aprovechamiento de la manzana.

### **Artículo 17º. Dotación de aparcamiento.**

En el interior de las parcelas se reservará espacio suficiente para una (1) plaza de aparcamiento por vivienda.

Teniendo esta Ordenanza carácter obligatorio para viviendas, la cochera dispuesta sobre o bajo rasante no computará edificabilidad.



### **CAPÍTULO 3. ORDENANZA “C”. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA.**

#### **Artículo 18º. Ámbito y características.**

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el Cuadro de Características de las Manzanas del plano de zonificación con el código “C”. Son dos fincas existentes en el Sector, integradas en el Plan Parcial con la tipología de Edificación unifamiliar aislada.

#### **SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO.**

##### **Artículo 19º. Usos característicos.**

El uso característico es el de la vivienda en edificación unifamiliar.

##### **Artículo 20º. Usos compatibles.**

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y su implantación en éstas manzanas sólo se admitirá en situación de exclusividad:

- a) Residencial: Residencia comunitaria en edificio exclusivo.
- b) Productivo:
  - Hospedaje en edificio exclusivo.
  - Comercial en categoría I y situación de planta baja, sin superar los cincuenta (50) metros cuadrados de superficie de venta.
  - Oficinas en planta baja o en edificio exclusivo.
- c) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos educativo, religioso, sanitario-asistencial, deportivo y público administrativo, así como el uso socio-cultural excluyendo las actividades de la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos que se enumeran en el artículo 334 punto 2.b) del PGOU.

#### **SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**

##### **Artículo 21º. Condiciones de las parcelas.**

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones.

##### **Artículo 22º. Posición de la edificación.**

1.- La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior será igual o superior a los siguientes valores:

Seis (6) metros, excepto para los elementos secundarios previstos en el punto 4



siguiente y para las edificaciones ya existentes.

2.- La línea de edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a los linderos laterales un retranqueo mínimo de: (6) metros, excepto para las edificaciones ya existentes.

3.- La separación de la línea de edificación a testero será igual o superior a: cinco (5) metros.

4.- Se podrán construir elementos secundarios dentro de la parcela, siempre que su uso no sea el de habitación y estén separados, como mínimo, dos (2) metros de la edificación principal. Su altura máxima será de una (1) planta con tres (3) metros de altura de cornisa.

### **Artículo 23°. Ocupación de la parcela.**

No podrá ocuparse, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

Sobre o bajo rasante, quince por ciento (15%).

### **Artículo 24°. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

La superficie edificable de cada manzana viene definida en el Cuadro de Características de las Manzanas del plano de zonificación. La edificabilidad asignada a cada manzana será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el Artículo 4.6 de la Memoria del Plan Parcial, para calcular el aprovechamiento de la manzana.

### **Artículo 25°. Altura de la edificación.**

1. La edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, ni una altura de cornisa de siete (7) metros, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio.

2. Sobre la última planta permitida se consienten torreones, con una superficie máxima construida y computable del quince por ciento (15%) de la superficie construida en la última planta, siempre que su altura de coronación no supere los diez (10) metros.

### **Artículo 26°. Dotación de aparcamientos.**

En el interior de las parcelas deberá reservarse espacio suficiente destinado a una (1) plaza de aparcamiento por vivienda.



## **CAPÍTULO 4. ORDENANZA “D”. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR PARADA.**

### **Artículo 27º. Ámbito y características.**

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el Cuadro de Características de las Manzanas del plano de zonificación con el código “D”.

### **SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO.**

#### **Artículo 28º. Usos característicos.**

El uso característico es el de la vivienda en edificación unifamiliar.

#### **Artículo 29º. Usos compatibles.**

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y en determinados casos, en condiciones específicas:

- a) Residencial: Residencia comunitaria en edificio exclusivo.
- b) Productivo:
  - Hospedaje en edificio exclusivo.
  - Comercial en categoría I y situación de planta baja, sin superar los cincuenta (50) metros cuadrados de superficie de venta.
  - Oficinas en planta baja o en edificio exclusivo.
- c) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos educativo, religioso, sanitario-asistencial, deportivo y público administrativo, así como el uso socio-cultural excluyendo las actividades de la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos que se enumeran en el artículo 334 punto 2.b) del PGOU.

### **SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**

#### **Artículo 30º. Condiciones de las parcelas.**

1.- No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

Longitud mínima del lindero frontal: nueve (9) metros.

Superficie mínima de parcela: ciento ochenta (180) metros cuadrados.

2.- La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.



### **Artículo 31º. Posición de la edificación.**

- 1.- La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior será igual o superior a tres (3) metros.
- 2.- La línea de edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a los linderos laterales un retranqueo mínimo de (3) metros. La edificación podrá adosarse a ambos linderos.
- 3.- La separación de la línea de edificación a testero será igual o superior a tres (3) metros.

### **Artículo 32º. Ocupación de la parcela.**

No podrá ocuparse, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

sobre rasante: sesenta por ciento (60%).

bajo rasante: se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

### **Artículo 33º. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

La superficie edificable de cada manzana viene definida en el Cuadro de Características de las Manzanas del plano de zonificación. La edificabilidad asignada a cada manzana será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el Artículo 4.6 de la Memoria del Plan Parcial, para calcular el aprovechamiento de la manzana.

En parcelas con fachada a dos vías, cuando la diferencia de cotas entre ambas rasantes sea mayor a dos (2) metros, los sótanos que se originen no computarán a efectos de edificabilidad, siempre que su uso no sea el de habitación.

### **Artículo 34º. Altura de la edificación.**

1. La edificación no podrá superar una altura de tres (3) plantas, ni una altura de cornisa de siete (10) metros, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio.
2. Sobre la última planta permitida se consienten torreones, con una superficie máxima construida y computable del quince por ciento (15%) de la superficie construida en la última planta, siempre que su altura de coronación no supere los diez (10) metros.

### **Artículo 35º. Dotación de aparcamientos.**

En el interior de las parcelas deberá reservarse espacio suficiente destinado a una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos, con un mínimo de una plaza por vivienda.

## **CAPÍTULO 5. ORDENANZA “E”. TERCARIO.**

### **Artículo 36º. Ámbito y características.**

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el Cuadro de Características de las Manzanas con el código “E”.

2.- Incluye los terrenos que con carácter exclusivo se destinan a los usos de hospedaje, comercio y oficinas.

### **SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO.**

#### **Artículo 37º. Clasificación en grados.**

A los efectos de la aplicación de las condiciones de uso y edificación, se distinguen dos (2) grados que comprenden cada uno de ellos los terrenos señalados en el plano de características de las manzanas con los subíndices 1 y 2.

#### **Artículo 38º. Usos característicos.**

Grado 1. Los usos característicos son los de hospedaje, oficinas y comercio en sus tres categorías.

Grado 2. El uso característico es exclusivamente comercio en sus tres categorías.

#### **Artículo 39º. Usos compatibles.**

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

Grado 1. Equipamiento y Servicios Públicos. Se admiten los usos pormenorizados de Socio-cultural, deportivo y público administrativo.

Grado 2. Se admiten los usos de hospedaje y oficinas siempre que la superficie edificada no supere el 50 % de la superficie edificable.

Equipamiento y Servicios Públicos. Se admiten los usos pormenorizados de socio-cultural, deportivo, público administrativo y sanitario-asistencial.



## SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

### Artículo 40º. Condiciones de las parcelas.

Se permiten segregaciones en el parcelario actual con una parcela mínima de 90 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de parcela de 6 m.

La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

### Artículo 41º. Posición de la edificación.

La posición de la edificación es libre en ambos grados dentro de la parcela.

Grado 1: No se establecen retranqueos, pero si se producen serán como mínimo de cuatro (4) metros.

Grado 2: Las plantas por encima de la planta baja deben estar obligatoriamente retranqueadas respecto a las alineaciones a linderos de medianeras y testero, con un mínimo de tres (3) metros.

No deberán quedar medianeras al descubierto.

### Artículo 42º. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

1.- La superficie edificable y el aprovechamiento de la parcela viene definida en el cuadro de Características de las Manzanas del plano de Ordenación y en los artículos 4.5 y 4.6. de la presente memoria.

### Artículo 43º. Altura de la edificación.

1.- La altura máxima de la edificación en número de plantas es:

Grado 1: dos (2) plantas.

Grado 2: tres (3) plantas.

2.- La altura máxima de pisos es la siguiente:

- En planta baja: cinco (5) metros.
- En planta piso: tres con cincuenta (3,50) metros.



## **CAPÍTULO 6: ORDENANZA "F". SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.**

### **Artículo 44°. Delimitación.**

Las Ordenanzas de aplicación en los Espacios Libres del Plan Parcial, que son los grafiados con la simbología "F" en los Planos.

### **Artículo 45°. Carácter.**

Los terrenos comprendidos en ésta zona serán de dominio y uso público. Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, a plantaciones de arbolado o jardinería y al desarrollo de juegos infantiles. A efectos de su pormenorización le corresponde la clase de áreas ajardinadas: con acondicionamiento vegetal destinadas al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

### **Artículo 46°. Condiciones de las áreas ajardinadas.**

1. Las áreas ajardinadas dedicarán al menos el (40%) de su superficie a zona arbolada y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización.
2. Podrá disponerse edificación sólo para su uso socio-cultural y de ocio con una ocupación máxima del (4%) de su superficie, sin rebasar los (4) metros de altura máxima. También se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (casetas de bebidas y similares) y que en ningún caso superarán los doce (12) metros cuadrados de superficie y los tres (3) metros de altura.
3. Las áreas ajardinadas, además de las plantaciones de arbolado, defensa ambiental, cultivo de flores y ajardinamiento, contarán con los siguientes elementos: mobiliario urbano para reposo, juegos infantiles y juegos de preadolescentes y un área de tierra compactada para la práctica de deportes al aire libre.
4. Siempre que sus dimensiones lo hagan posible se instalarán puntos de agua ornamental, láminas de agua, zonas sombreadas para juegos y ocio pasivo, superficie pavimentada para bicicletas y otros juegos de ruedas así como planos de arena drenada.



## **CAPÍTULO 7. ORDENANZA "G". EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.**

### **Artículo 47. Definición.**

Se conceptúa como uso de equipamiento y servicios públicos aquel de carácter dotacional que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de tipo administrativo como de abastecimiento o infraestructurales. Pueden ser de carácter público o privado.

### **Artículo 48°. Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para los usos comprendidos en ésta Ordenanza serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del Plan Parcial destinados a tal fin.

### **Artículo 49°. Usos característicos.**

A los efectos de pormenorización en el espacio y en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados en el Plan Parcial, grafiados en el plano de características de las manzanas con la siguiente simbología:

- 1.) "E" Educativo.
- 2.) "D" Deportivo.
- 3.) "S" SIPS. Servicios de Interés público y Social. En cualquiera de sus categorías.

### **Artículo 50°. Usos compatibles.**

Además del uso característico señalado para las parcelas, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.

### **Artículo 51°. Posición de la edificación.**

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre.



No queden medianas al descubierto.

**Artículo 52°. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

1.- El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela se regula por la aplicación de los Índices siguientes en función del uso característico:

- Educativo y deportivo: cero con siete (0,7) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.
- Servicios de Interés Público y Social (SIPS): dos (2) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.

2.- La edificabilidad de las dotaciones públicas, de carácter no lucrativo, no es computable dentro de las edificabilidades y aprovechamientos del Plan Parcial.

**Artículo 53°. Altura de la edificación.**

La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (2) salvo en los usos sanitario-asistencial en que se podrá alcanzar las tres (3) plantas. La altura en metros deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación.



### **1.9 RESTO DE DOCUMENTOS NO MODIFICADOS.**

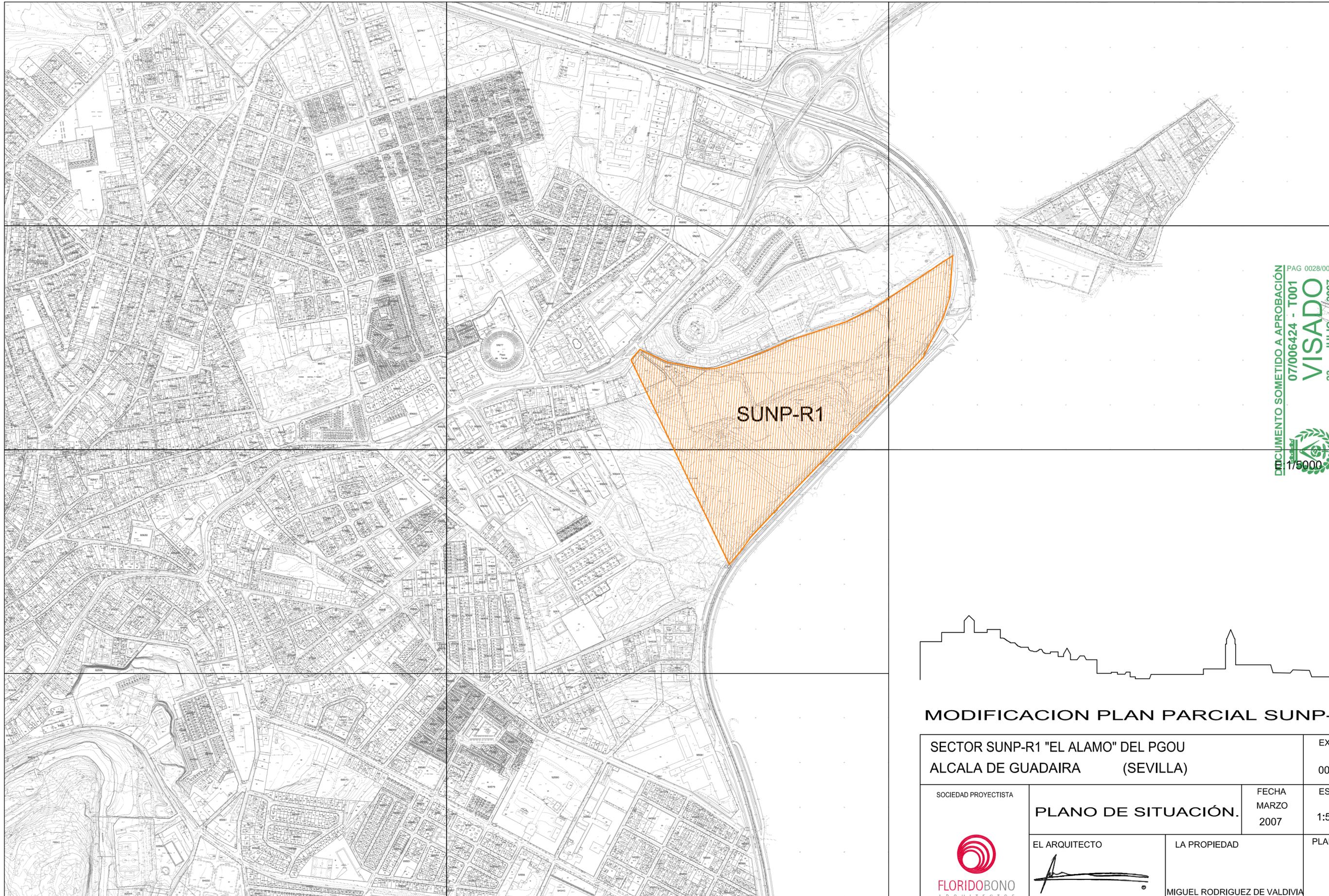
Para el resto de documentos no modificados nos remitimos a la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SUNP-R1 “EL ALAMO”, TEXTO REFUNDIDO con aprobación definitiva el 18 de Diciembre de 2.003 por la Corporación Municipal en Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia del 1 de Marzo de 2.004 (BOP nº 49).



2.- PLANOS.

- 2.1. Situación. Solar acotado.
- 2.2. Características de las Manzanas Plan Parcial Original.
- 2.3. Características de las Manzanas Plan Parcial Modificado.
- 2.4. Información Complementaria: Propuesta de Edificio Comercial en solar acotado.





SUNP-R1

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN PAG 0028/0081  
 07/006424 - T001  
**VISADO**  
 23 JULIO 2007  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente  
 1/5000



**MODIFICACION PLAN PARCIAL SUNP-R1**

SECTOR SUNP-R1 "EL ALAMO" DEL PGOU ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)		EXPD. 001/07
SOCIEDAD PROYECTISTA	FECHA MARZO 2007	ESCALA 1:5.000
	EL ARQUITECTO  ANTONIO FLORIDO BONO	LA PROPIEDAD MIGUEL RODRIGUEZ DE VALDIVIA N.I.F. 28.558.487-P
	PLANO DE SITUACIÓN.  PLANO N° <b>1</b>	



DOCUMENTO DE METODO APROBACIÓN  
 07/006424 - T001  
**VISADO**  
 23 JULIO 2007  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

MANZANA	USO	SUPERFICIE m2	OCCUPACIÓN MÁXIMA m2	EDIFICAB. MÁXIMA m2	APROVECH. m2	ORDENANZA	VIVIENDAS Nº MÁX.	PLANTAS
R1	VUA	10.500,00	15	1.000	1.000	C	1	B+1
R2	VUA	10.509,34	15	1.000	1.000	C	1	B+1
R3	VUP	4.416,17	100	3.080	3.080	D	22	B+2
R4	VUP	2.880,00	100	2.240	2.240	D	16	B+2
R5	VUP	3.632,94	100	2.800	2.800	D	20	B+2
R6	VC	5.456,49	90	11.443	7.667	A	94	B+4
R7	VC	4.914,60	90	11.210	7.511	A	94	B+4
R8	VC	2.826,50	100	9.276	6.215	A	80	B+4
R9	VC	2.622,10	100	9.276	6.215	A	80	B+4
R10	VUEM	4.062,25	100	4.560	4.560	B	42	B+1
R11	VUEM	4.017,00	100	4.452	4.452	B	41	B+1
R12	VUEM	3.493,15	100	3.912	3.912	B	36	B+1
R13	VUEM	2.968,42	100	3.360	3.360	B	31	B+1
R14	VUEM	4.112,11	100	4.872	4.872	B	45	B+1
R15	VUEM	3.633,98	100	4.236	4.236	B	39	B+1
R16	VUEM	3.587,50	100	3.636	3.636	B	33	B+1
R17	VUEM	2.514,15	100	2.928	2.928	B	27	B+1
R18	VUEM	1.278,89	100	1.512	1.512	B	14	B+1
T1	TERC.	1.107,24	100	1.107	1.328	E1	-	B
T2	TERC.	1.832,50	100	3.600	4.320	E2	-	B+2
<b>TOTALES</b>		<b>80.364,93</b>		<b>89.500</b>	<b>76.843</b>		<b>716</b>	
<b>USOS LUCRATIVOS</b>								
V1	SEL	4.210,35	4	168	-	F	-	B
V2	SEL	11.809,17	4	472	-	F	-	B
E1	ESC	12.000,00	100	8.400	-	G	-	B+1
D1	DEP	4.296,50	100	3.008	-	G	-	B+1
S1	SIPS	1.432,00	100	2.864,00	-	G	-	B+1

**MODIFICACION PLAN PARCIAL SUNP-R1**

SECTOR SUNP-R1 "EL ALAMO" DEL PGOU ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)		EXPD. 001/07
SOCIEDAD PROYECTISTA	FECHA MARZO 2007	ESCALA 1:1.000
EL ARQUITECTO  ANTONIO FLORIDO BONO	LA PROPIEDAD MIGUEL RODRIGUEZ DE VALDIVIA N.I.F. 28.558.487-P	PLANO Nº 2



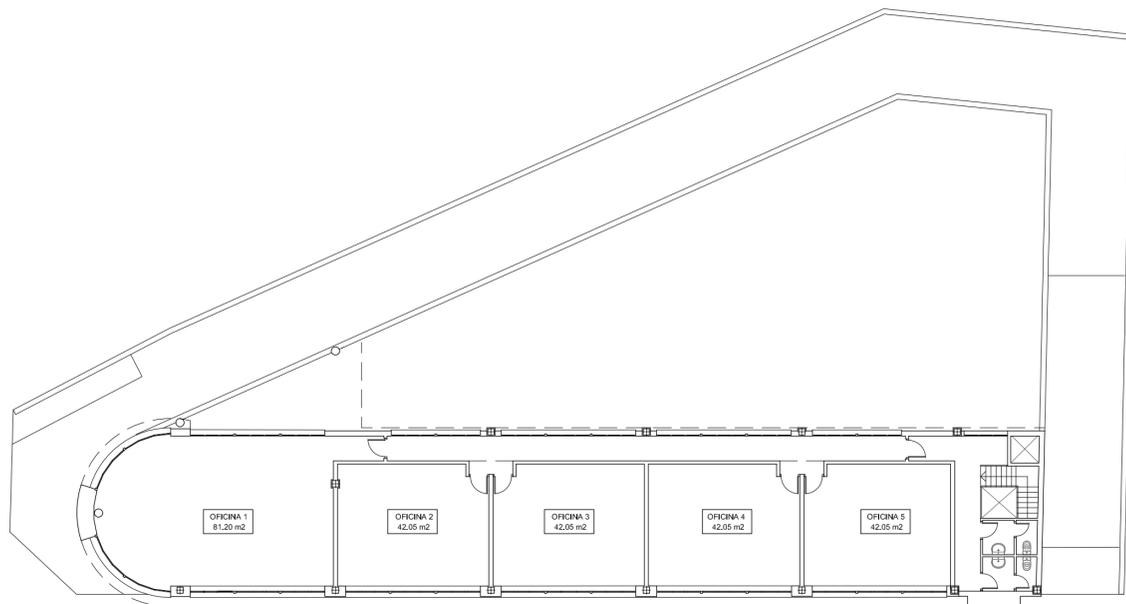


DOCUMENTO AUTOMÁTICO APROBACIÓN  
 07/006424 - T001  
**VISADO**  
 23 JULIO 2007  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

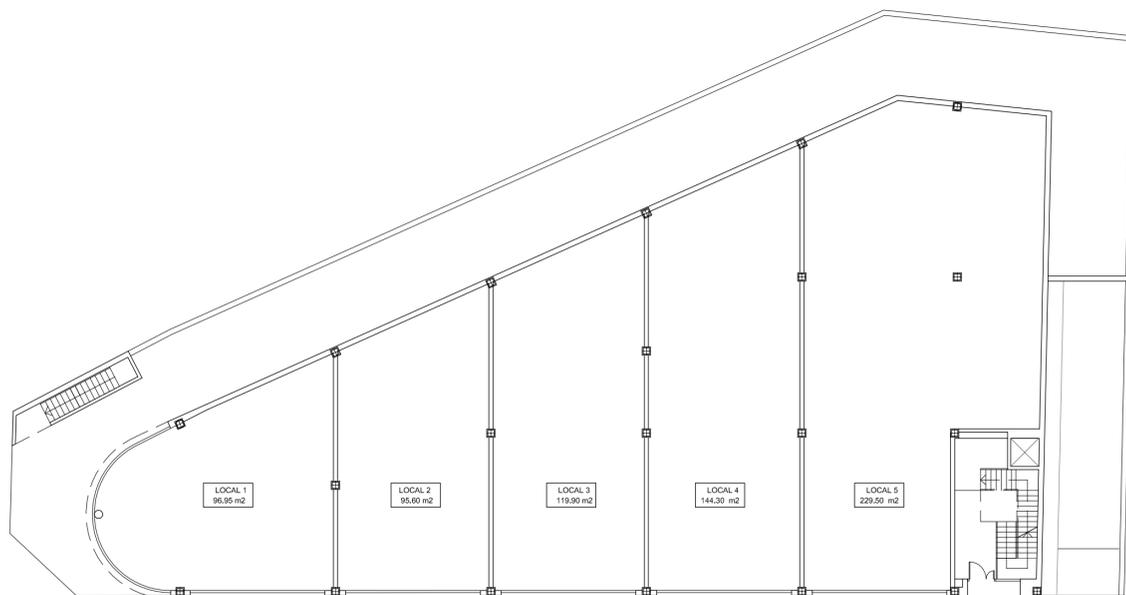
MANZANA	USO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	OCUPACIÓN MÁXIMA m <sup>2</sup>	EDIFICAB. MÁXIMA m <sup>2</sup>	APROVECH. UH	ORDENANZA	VIVIENDAS Nº MÁX.	PLANTAS
R1	VUA	10.500,00	15	1.000	1.000	C	1	B+1
R2	VUA	10.509,34	15	1.000	1.000	C	1	B+1
R3	VUP	4.416,17	100	3.080	3.080	D	22	B+2
R4	VUP	2.880,00	100	2.240	2.240	D	16	B+2
R5	VUP	3.632,94	100	2.800	2.800	D	20	B+2
R6	VC	5.456,49	90	11.443	7.667	A	94	B+4
R7	VC	4.914,60	90	11.210	7.511	A	94	B+4
R8	VC	2.826,50	100	9.276	6.215	A	80	B+4
R9	VC	2.622,10	100	9.276	6.215	A	80	B+4
R10	VUEM	4.062,25	100	4.560	4.560	B	42	B+1
R11	VUEM	4.017,00	100	4.452	4.452	B	41	B+1
R12	VUEM	3.493,15	100	3.912	3.912	B	36	B+1
R13	VUEM	2.968,42	100	3.360	3.360	B	31	B+1
R14	VUEM	4.112,11	100	4.872	4.872	B	45	B+1
R15	VUEM	3.633,58	100	4.236	4.236	B	39	B+1
R16	VUEM	3.587,50	100	3.636	3.636	B	33	B+1
R17	VUEM	2.514,15	100	2.928	2.928	B	27	B+1
R18	VUEM	1.278,89	100	1.512	1.512	B	14	B+1
T1	TERC.	1.107,24	100	1.107	1.328	E1	-	B+1
T2	TERC.	1.832,50	100	3.600	4.320	E2	-	B+2
<b>TOTALES</b>		<b>80.364,93</b>		<b>89.500</b>	<b>76.843</b>		<b>716</b>	
<b>USOS LUCRATIVOS</b>								
V1	SEL	4.210,35	4	168	-	F	-	B
V2	SEL	11.809,17	4	472	-	F	-	B
E1	ESC	12.000,00	100	8.400	-	G	-	B+1
D1	DSP	4.296,50	100	3.008	-	G	-	B+1
S1	SIPS	1.432,00	100	2.864,00	-	G	-	B+1

**MODIFICACION PLAN PARCIAL SUNP-R1**

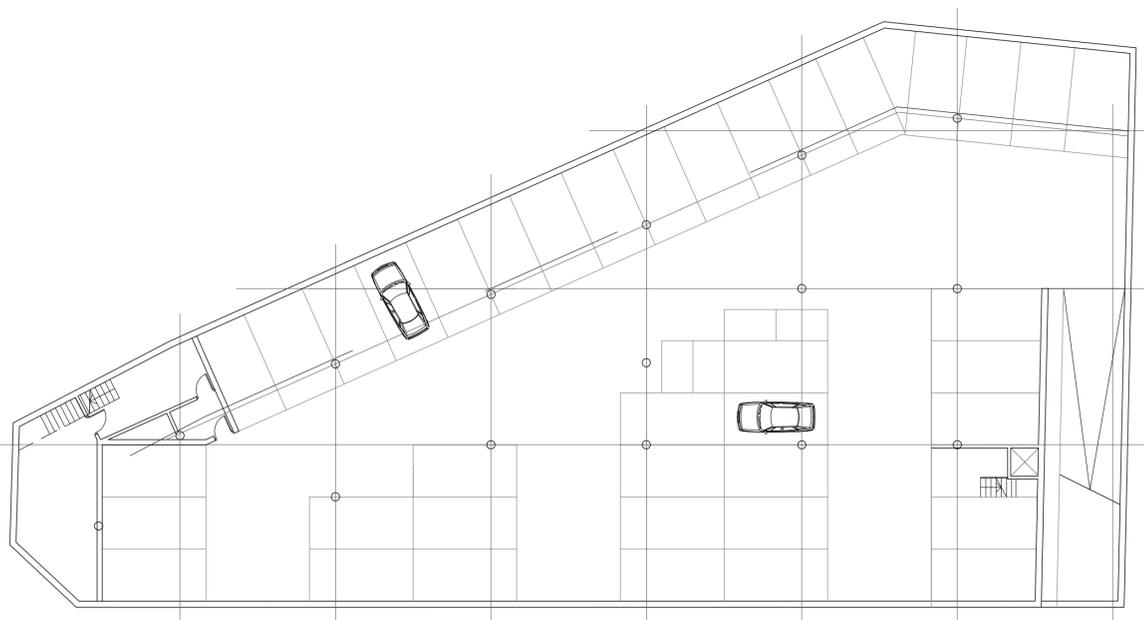
SECTOR SUNP-R1 "EL ALAMO" DEL PGOU ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)		EXPD. 001/07
SOCIEDAD PROYECTISTA	FECHA MARZO 2007	ESCALA 1:1.000
 EL ARQUITECTO ANTONIO FLORIDO BONO	LA PROPIEDAD MIGUEL RODRIGUEZ DE VALDIVIA N.I.F. 28.568.487-P	PLANO Nº <b>3</b>



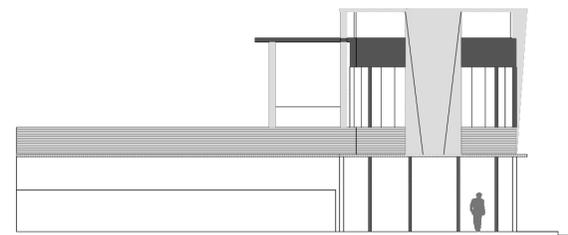
PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA

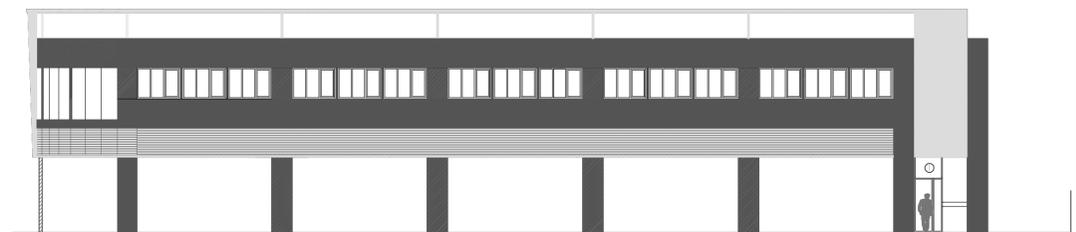


PLANTA DE SÓTANO

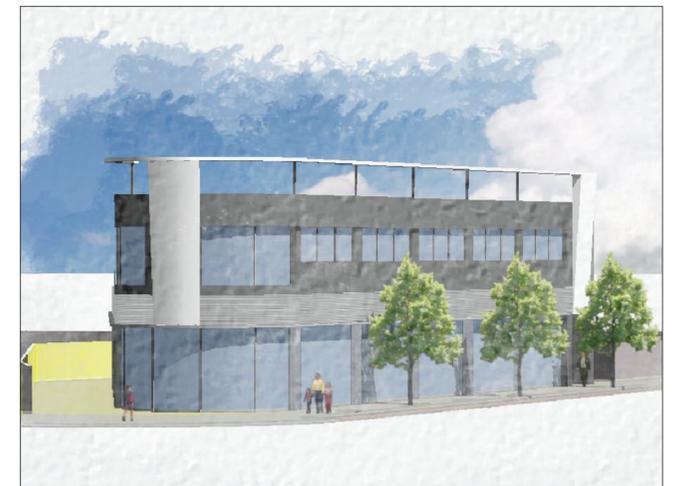


ALZADO NORTE

SUPERFICIES	CONSTRUIDAS	COMPUTABLE
TOTAL SUP. CONST. P. SOTANO	1107.24 M2	-
TOTAL SUP. CONST. P. BAJA	753.50 M2	753.50 M2
TOTAL SUP. CONST. P. PRIMERA	353.50 M2	353.50 M2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	2214.24 M2	1107.00 M2
SUP. SOLAR	1107.24 M2 (EDIF. MAX. 1107.00 M2)	



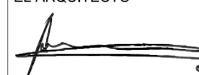
ALZADO OESTE



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
 07/006424 - T001  
**VISADO**  
 23 JULIO 2007  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente



**MODIFICACION PLAN PARCIAL SUNP-R1**

SECTOR SUNP-R1 "EL ALAMO" DEL PGOU ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)		EXPD. 001/07
SOCIEDAD PROYECTISTA	INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA PROPUESTA EDIFICIO COMERCIAL EN MANZANA T1* <small>*Imagen orientativa no vinculante</small>	FECHA MARZO 2007
 <b>FLORIDOBONO</b> ARQUITECTOS	EL ARQUITECTO  ANTONIO FLORIDO BONO	ESCALA 1:200
	LA PROPIEDAD MIGUEL RODRIGUEZ DE VALDIVIA N.I.F. 28.558.487-P	PLANO N° 4