

COLEGIO DE ARQUITECTOS
OCCIDENTAL



DEMARCAACION DE SEVILLA

3 MAR. 1997

VISADO

LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
CORRESPONDIENTE DE PLANEAMIENTO
URBANO Y URBANISTICO SEGUN ART.
170.1.1.º DE LA LEY DEL SUELO.

5435 / 96 T2.

DOCUMENTO IV

PLAN PARCIAL DEL SECTOR
SUP.R3.A VIRGEN DEL AGUILA
EN ALCALA DE GUADAIRA.
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA
NOVIEMBRE-96

ORDENANZAS



**DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP.R3.A. VIRGEN DEL AGUILA EN ALCALA DE
GUADAIRA.**

PREMBULO

Se redactan las presentes Ordenanzas con el objeto de completar y desarrollar la regulación del Uso de los Terrenos y de las Edificaciones que, en un futuro, se implanten dentro de los límites del Plan Parcial SUP. R3A incluido en el Primer Cuatrienio del Suelo Urbanizable Programado del vigente Plan General Municipal de Ordenación, en adelante PGM, de Alcalá de Guadaíra, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla el día 24 de Marzo de 1995, con el número 68.

Asímismo regulan las figuras de planeamiento de desarrollo, proyectos de obras y urbanización y de gestión urbanística que culminan la actuación urbanística del sector; todo ello con el siguiente índice:

TITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

- CAP. I. AMBITO FISICO, JURIDICO Y TEMPORAL
- CAP. II. CONTENIDO, DOCUMENTACION Y CRITERIOS
- CAP. III. OTROS INSTRUMENTOS DE LA ORDENACION
- CAP. IV. REGIMEN DEL SUELO



TITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS

- CAP. I. DISPOSICIONES GENERALES
- CAP. II. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN
- CAP. III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION
- CAP. IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

TITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SUPR3A

- CAP. I. DISPOSICIONES GENERALES
- CAP. II. ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. (U)
- CAP. III. ORDENANZA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (P)
- CAP. IV. ORDENANZA TERCARIO (T)
- CAP. V. ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS (E.)
- CAP. VI. CUADRO DE CARACTERISTICAS DE LAS PARCELAS.

**DISPOSICIONES FINALES
DISPOSICIONES TRANSITORIAS**



DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP.R3.A. VIRGEN DEL AGUILA EN ALCALA DE
GUADAIRA.

**TITULO 1. DISPOSICIONES
GENERALES.**

**CAPITULO I. AMBITO FISICO,
JURIDICO Y TEMPORAL.**

Artículo 1. AMBITO TERRITORIAL.

El Plan Parcial del sector SUP.R3A, en adelante P.P., será de aplicación dentro de los límites señalados que constituyen el Ámbito del Sector, a saber:

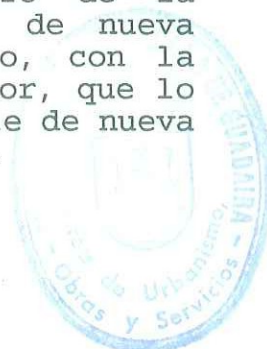
- Al Norte: En 250 m, por el bordillo del acerado de la calle Alvar Núñez de la Urbanización Las Lomas, entre los hitos nº 1 y 17.

El hito nº1 es el punto de encuentro de la prolongación virtual del bordillo de la acera impar de la Calle Alvar Núñez, con la prolongación virtual del bordillo de la acera par de la calle Camino de Sta. María.

El hito nº 17 es el punto de encuentro de la prolongación virtual del bordillo de la acera impar de la calle Alvar Núñez, con la prolongación virtual del eje de la calle de futura creación, sobre el actual Camino de Marajo.

- Al Oeste: En 518 m, quebrada, por el eje de la calle de nueva formación sobre el actual Camino de Marajo, entre los hitos 17 y 10.

El hito nº 10 es el punto de encuentro de la prolongación virtual del eje de la calle de nueva formación sobre el actual Camino de Marajo, con la prolongación virtual del límite Sur del sector, que lo es de la propiedad y de la mediana de la calle de nueva formación hasta su encuentro con el hito nº5.



**DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP.R3.A. VIRGEN DEL AGUILA EN ALCALA DE
GUADAIRA.**

- Al Sur: En 349m., por el eje de la mediana de la Calle de nueva formación, que lo es del límite de la estructurada propiedad, entre el hito nº 10 y el hito nº5.

El hito nº5 es el punto de encuentro de la línea límite de propiedad, que lo es del sector, con la prolongación Virtual del bordillo de la acera par de la calle Camino de Sta. María.

- Al Este: en 423m., curvilínea, por el bordillo de la acera par de la calle Sta. María entre el hito nº5 y el hito nº 1.

La superficie total asciende a 126.000m² de suelo (m²s) compuesta por 110.000 m²s a ordenar y 16.000 m²s del Sistema General de Equipamiento Educativo FP II, Instituto Tierno Galván. Los hitos 1 a 17 de referencia han sido amojonados en el terreno.

Artículo 2. VIGENCIA. REVISION Y MODIFICACION.

1. La vigencia de este Plan será indefinida una vez que se produzca su aprobación definitiva, sin perjuicio de que una posible Revisión o Modificación del PGMO contenga determinaciones que afecten a los suelos contenidos dentro de la delimitación de este P.P.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior del presente artículo, el límite temporal al que se refieren las previsiones de este P.P. es de ocho años contabilizados a partir de la publicación de su aprobación definitiva.

3.- A los efectos de Revisión o Modificación de este P.P, se estará a lo dispuesto en el Artículo 4.2. de las presentes Ordenanzas.



DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP.R3.A. VIRGEN DEL AGUILA EN ALCALA DE
GUADAIRA.

CAPITULO II. CONTENIDO,
DOCUMENTACION Y CRITERIOS.

Artículo 3. DOCUMENTACION Y CRITERIOS DE INTERPRETACION.

1. Este Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos:

- Documento I. Memoria.
- Documento II. Estudio Económico y Financiero.
- Documento III. Plan de Etapas: Programación.
- Documento IV. Ordenanzas.
- Documento V. Planos de Información.
- Documento VI. Planos de Ordenación.

2. Los distintos documentos de este P.P. integran una unidad cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden a conseguir el mejor cumplimiento de los objetivos generales del mismo mencionados en el Preámbulo.

3. Para la interpretación de los documentos de este P.P. se seguirán los siguientes criterios:

a) La Memoria señala los objetivos generales de la Ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de sus determinaciones. Es un instrumento interpretativo del Plan Parcial en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones.

b) Los Planos de Información tienen carácter informativo de la situación actual, tanto física y de las infraestructuras existentes como de las determinaciones del planeamiento superior, reflejando los datos que fundamentan las propuestas del Plan.

c) Los Planos de Ordenación tienen carácter preceptivo excepto el plano ϕ , de la imagen final que se pretende dar, que es simplemente orientativo.

d) Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico para el ámbito del P.P. y prevalecen sobre los restantes documentos.

e) La Programación o Plan de Etapas tiene carácter preceptivo y establece el orden de ejecución en el tiempo y en el espacio de las determinaciones del Plan.



DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP.R3.A. VIRGEN DEL AGUILA EN ALCALA DE
GUADAIRA.

f) El Estudio Económico-Financiero contiene la evaluación económica de las obras de urbanización previstas para la ejecución del P.P.. Sus especificaciones son orientativas del volumen de inversión previsto, que se ajustará en la fase de tramitación del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Compensación.

4. Además de la aplicación de los anteriores criterios interpretativos, prevalecerán las determinaciones recogidas en los dibujos de mayor escala sobre los de escala inferior y entre la documentación gráfica y la escrita prevalecerá esta última.

**CAPITULO III. OTROS
INSTRUMENTOS
DE ORDENACION.**

Artículo. 4 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

No se determinan explícitamente otros instrumentos de ordenación. No obstante se prevén los siguientes: Estudio de Detalle, Revisión o Modificación del P.P., Planes Especiales, Catalogos y Ordenanzas especiales.

1. Los E.D. se redactarán al amparo del art.35 de estas ordenanzas, en aquellos supuestos en que se incurra en las previsiones del art. 16.2. del PGMO.

Los E.D. serán preceptivos cuando un expediente de agregación o segregación de las parcelas del Plan Parcial conlleve la necesidad de ajustar alineaciones, rasantes y volúmenes.

Los E.D. contendrán lo previsto en la legislación urbanística con las especificaciones señaladas en el art. 16.3. del PGMO.



DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.R3.A. VIRGEN DEL AGUILA EN ALCALA DE GUADAIRA.

2. Las Revisiones y Modificaciones del Plan Parcial se redactarán a instancias de los particulares y/o de la Administración que, en cualquier caso, decidirá sobre su conveniencia.

La tramitación y contenidos se regulan según lo previsto en la legislación urbanística para los Planes Parciales, con las especificaciones señaladas en el art. 13.3. del PGMO.

3. Los Planes Especiales, Catálogos y Ordenanzas Especiales que puedan redactarse y afecten a todo o en parte al Plan Parcial se regularán por los arts. 14, 15 y 17 del PGMO, respectivamente

Artículo 5. INSTRUMENTOS DE GESTION.

El sistema de actuación previsto por acuerdo Pleno es COMPENSACION. Procederá el cambio de sistema mediante la incoación del correspondiente expediente administrativo de definición de la Unidad de Ejecución y justificación de su procedencia al amparo de los arts. 18 y 19 del PGMO.

Por tratarse de un propietario único, que es el Proindiviso EPSA-Ayuntamiento, y de una ordenación residencial integrada y unitaria, se delimitará, como máximo, una Unidad de Ejecución.

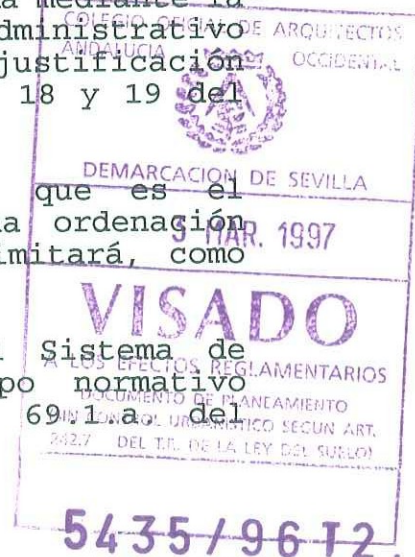
Delimitada la Unidad de Ejecución y el Sistema de Actuación, se procederá según el cuerpo normativo urbanístico vigente, al amparo del art. 69.1.a del PGMO.

Artículo 6. INSTRUMENTOS DE EJECUCION

1. La ejecución de este Plan Parcial se realizará mediante los instrumentos previstos en el Capítulo 3 del Título II del vigente PGMO, y como mínimo con un Proyecto de Urbanización de la red viaria del SUPR3A.

2. Se redactará un Proyecto de Urbanización de la Red viaria del SUP.R3A. con los contenidos marcados en el art. 26 del PGMO, y, tramitado, según el art. 27 y 41 del PGMO, desarrollará toda la Red Viaria y Peatonal Pública diseñada en el Plan Parcial incluyendo, exterior al ámbito del Sector, los siguientes elementos:

- Conexiones de las Redes Infraestructurales a las existentes en Suelo Urbano, según marca el PGMO.
- Partes proporcionales, que corresponden al



DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.R3.A. VIRGEN DEL AGUILA EN ALCALA DE GUADAIRA.

Sector, de las Redes Infraestructurales previstas por el PGMO.

- Calzada completa del Camino de Marojo para su correcto funcionamiento técnico.

- Los que marque el Ecmo. Ayuntamiento a la aprobación del Plan Parcial al amparo del art. 25.3. del PGMO.

- Ajardinamiento de los parques y estancias previstos por este P.P. s/art. 151.a.i. del PGMO.

3. Se redactarán y tramitarán los proyectos de obras de edificaciones e instalaciones, definitivas y provisionales, movimientos de tierra, ajardinamiento, previstos que fueren menester en cumplimiento de las determinaciones del capítulo 4 del Título II del vigente PGMO.

4. Específicamente los proyectos sobre las manzanas residenciales en que existan espacios libres L proyectarán su urbanización de acuerdo con las instrucciones de los SS.TT.MM.

CAPITULO IV, REGIMEN DEL SUELO

Serán de aplicación las determinaciones establecidas por el vigente PGMO. en su Título III, y concretamente los siguientes:

Artículo 7. CLASIFICACION.

El Sector SUPR3A es suelo urbanizable programado, reglado por el art. 68.1.B.a. del PGMO, adscrito al primer cuatrienio; su desarrollo corresponde al presente Plan Parcial. Su superficie sin sistemas generales son 110.000 m2s.



**DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP.R3.A. VIRGEN DEL AGUILA EN ALCALA DE
GUADAIRA.**

Artículo 8. SISTEMAS GENERALES.

1. Se define exactamente el Sistema General Educativo con 16.000 m²s (FP.II. Tierno Galván) obtenido por gestión urbanística del antiguo Sector Virgen del Aguila, en cumplimiento del art. 66 y con las condiciones de Uso y Régimen de ejecución contenidos en el Título IV, todo ello del vigente PGMO. Este Plan Parcial procede exclusivamente a regularizar las parcelas.

2. Su titularidad se regula según el art. 77.2. del mencionado PGMO. Se anotará su superficie final uso y linderos tanto en el Registro como en el Inventario Municipal de Bienes Inmuebles.

Artículo 9. CALIFICACION.

El Plan Parcial desarrolla en el presente cuerpo normativo la asignación pormenorizado de usos por parcela y sus condiciones particulares en cumplimiento del art. 67.3. del PGMO, con los máximos establecidos en la ficha de "Condiciones de Desarrollo" que se adjuntan en los artículos 13 y 14 de estas Ordenanzas, correspondientes al artículo 180 del PGMO.

Artículo 10. GESTION URBANISTICA.

Se estará a lo dispuesto en el Artículo 5 Instrumentos de Gestión del presente cuerpo normativo.



DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP.R3.A. VIRGEN DEL AGUILA EN ALCALA DE
GUADAIRA.

Artículo 11. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE
APROPIACION.

1.-Cada m²s dispone de un aprovechamiento susceptible de apropiación (ASA) de $0,90 \times 0,51707 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 0,46536$, en desarrollo del art. 153.2. del PGM. Esto alcanza un total de $110.000 \text{ m}^2\text{s} \times 0,46536 \text{ m}^2\text{t.iii.}/\text{m}^2\text{s} = 51.190 \text{ m}^2\text{t.iii.}$ Siendo iii. el Uso característico del primer cuatrienio, que el PGM ha dictado que sea uso industrial intensivo.

2.- Quedan pendientes de materializar a favor de los propietarios en otro sector $2.465 \text{ m}^2\text{t u.c.}$ al quedar limitado el máximo del SUPR3A en $48.725 \text{ m}^2\text{t.iii.}$

Artículo 12. APROVECHAMIENTO URBANISTICO DE CESION AL
AYUNTAMIENTO.

Cada m²s debe entregar al Ayuntamiento $0,10 \times 0,5170 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 0,07756$ en desarrollo art. 151.a.iii. y de su posterior corrección por el R.D.L. 5/96 7 de Junio.art. 2.dos. Esto alcanza un total de $5.687 \text{ m}^2\text{t. u.c.}$ a materializar en otro sector.



Artículo 13. CONDICIONES ESPECIFICAS DE CONTENIDO DEL SUPR3A

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA SUP-R3A

| | | | |
|--------------------------------|---|------------------------------------|---------------------------|
| DENOMINACION CLASE DE SUELO | VIRGEN DEL AGUILA A Urbanizable Programado Residencial | PLANO Nº FIGURA DE PLANEAMIENTO | 3.20/3.24 Plan Parcial |
|--------------------------------|---|------------------------------------|---------------------------|

| | | | |
|-----------------------------|--------------|----------|--------------------------------|
| SUPERFICIE (Hectareas) | TOTAL 125 | SIN S.G. | S.G. INTERIORES 16 |
| INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO | Pública | | PROGRAMACION Plan Parcial 3.24 |
| SISTEMA DE ACTUACION | Expropiacion | | |

OBJETIVOS

- Integración urbanística de las zonas de desarrollo
- Integración a la parcela de 10.000 m² del sistema general de ensanche de la zona de desarrollo
- Parcelas destinadas a vivienda en régimen protegido

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (M² CONSTRUIDOS)

| | VIVIENDA EN REGIMEN PROTEGIDO | | VIVIENDA EN REGIMEN LIBRE | | INDUSTRIA | | TERCIARIO | TOTAL |
|--------------------------------------|-------------------------------|------------|---------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|--------|
| | COLECTIVA | UNIFAMILI. | COLECTIVA | UNIFAMILI. | INTENSIVA | EXTENSIVA | | |
| MAXIMA | 20.000 | 43.000 | .. | .. | 0 | 0 | 3.500 | 66.500 |
| VALOR DE CALCULO | 4.000 | 37.500 | .. | .. | 0 | 0 | 2.500 | 64.000 |
| MINIMA | .. | 23.000 | .. | .. | .. | .. | 1.000 | 24.000 |
| APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR | 48.725 u.a. | | Nº MAXIMO DE VIVIENDAS | | 440 | | | |
| INDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR | 0.44295 u.a./m ² | | | | | | | |

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS

| M ² SUELO TOTALES | ESPACIOS LIBRES | ESCOLAR | DEPORTIVO | OTROS |
|------------------------------|-----------------|---------|-----------|-------|
| | 11.000 | 5.400 | 1.700 | 3.000 |

OBSERVACIONES:

- Sección de arquetas de cierre de la red principal de agua.
- Sección de alcantarillado hasta conexión con red general.
- Cambio a subterráneo de líneas aéreas de media tensión.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUZA OCCIDENTAL

DEMARCACION DE SEVILLA

3 MAR. 1987

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ART. 142.7 DEL T.O. DE LA LEY DEL SUELO)

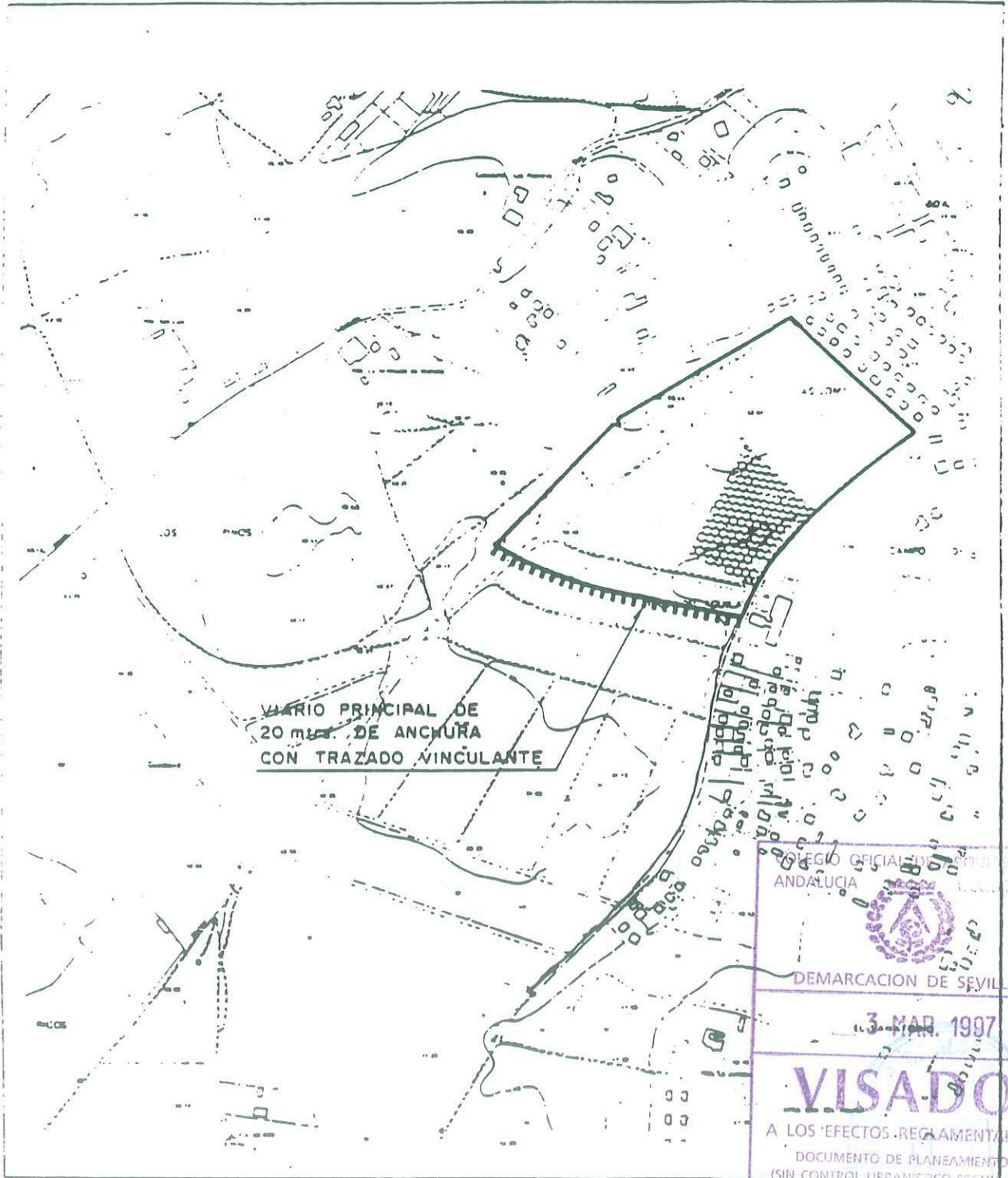
5435/96 T2

Oficina de Urbanismo y Servicios

Artículo 14. CONDICIONES ESPECIFICAS DE IMPLANTACION DE SUPR3A

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA SUP-R3A

| | | | |
|--------------------------------|---|------------------------------------|---------------------------|
| DENOMINACION CLASE DE SUELO | VIRGEN DEL AGUILA A Urbanizable Programado Residencial | PLANO Nº FIGURA DE PLANEAMIENTO | 3.20/3.24 Plan Parcial |
|--------------------------------|---|------------------------------------|---------------------------|



REGIO OFICIAL DE PROYECTOS
ANDALUCIA



DEMARCACION DE SEVILLA

3 MAR 1997

VISADO

A LOS EFECTOS REGAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ART.
242.7 DEL T.R. DE LA LEY DEL SUELO)

5435/96T2

DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP.R3.A. VIRGEN DEL AGUILA EN ALCALA DE
GUADAIRA.

**TITULO II. CONDICIONES
GENERALES DE LA
EDIFICACION.**

**CAPITULO. 1. DISPOSICIONES
GENERALES.**

Corresponde a la definición de conceptos y terminología, remitiéndose el presente cuerpo normativo, sistemáticamente, a las determinaciones generales de las Ordenanzas del PGMO vigentes en Alcalá de Guadaira, dichas en el Preámbulo.

Artículo 15. SOBRE LA PARCELA.

En el ámbito del Sector R3A serán de aplicación plena los art. 199 a 206 del PGMO concernientes a las definiciones de los conceptos de Parcela, indivisibilidad, Lindero Frontal, Lateral y Trasero o Testero.

Artículo 16. SOBRE LA POSICION DE LA EDIFICACION.

En el ámbito del sector R3A serán de aplicación plena los artículos 207 a 210. del PGMO concernientes a los de conceptos de Cerramiento, Fachada, Línea de Edificación, Medianería; en línea o fuera; salientes, retranqueos y tipologías.

Artículo 17. SOBRE LA OCUPACION DE LA PARCELA.

En el ámbito del Sector R3A serán de aplicación plena los arts. 211 a 215 del PGMO, concernientes a las definiciones de superficie ocupable, ocupación, coeficiente de ocupación, superficie libre y fondo edificable.

Artículo 18. SOBRE EL APROVECHAMIENTO DE LA PARCELA.

En el ámbito del Sector R3A serán de aplicación plena los arts. 216 a 220 del PGMO, concernientes a las definiciones de Superficies Construidas y Útiles y Edificabilidad.



DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP.R3.A. VIRGEN DEL AGUILA EN ALCALA DE
GUADAIRA.

**CAPITULO II. SOBRE LAS
CONDICIONES DE VOLUMEN DE
LOS EDIFICIOS.**

Artículo 19. En el ámbito del Sector R3A serán de aplicación plena los artículos 221 a 232 del PGMO, concernientes a las definiciones de los conceptos de sólido capaz, altura, de cornisa y total, máximos y mínimos, de piso y libre; identificación y n° de plantas; entrantes y salientes y chaflanes.

**CAPITULO III. SOBRE LAS
CONDICIONES DE CALIDAD,
HIGIENE Y DOTACION DE LOS
EDIFICIOS.**

Artículo 20. CONDICIONES DE CALIDAD.

En el Sector R3A son de aplicación plena los arts. 234 a 237 del PGMO concernientes a su normativa sectorial de calidad y seguridad, aislamiento térmico acústico y contra la humedad.

Artículo 21. CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS LOCALES.

En el Sector R3A son de aplicación plena los arts. 238 a 240 del PGMO, concernientes a habitabilidad, iluminación y ventilación.

Artículo 22. CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS EDIFICIOS.

En el Sector R3A son de aplicación plena los artículos 241 a 244. del PGMO, concernientes a patios de luces, abierto y cerrados, dimensiones y cubrición.



DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP.R3.A. VIRGEN DEL AGUILA EN ALCALA DE
GUADAIRA.

Artículo 23. CONDICIONES DE DOTACION Y SERVICIOS.

En el Sector R3A son de aplicación plena los artículos 245 a 254 del PGM, concernientes a Abastecimiento, Saneamiento, Electricidad, Ventilación, Basuras, acondicionamiento, telefonía, radio, televisión, correos, gas y aparatos elevadores.

Artículo 24. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y SEGURIDAD.

En el Sector R3A son de aplicación plena los artículos 254 a 263 del PGM, concernientes a protección contra incendios, contra el rayo, antepechos y barandillas, puesta a tierra, accesos, circulación en pasillos, rampas y escaleras, señalización y supresión de barreras.

Artículo 25. CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES.

En el ámbito del Sector R3A serán de aplicación plena los artículos 265 a 271 del PGM, concernientes a dotación de aparcamientos, accesos, ubicación y limitaciones constructivas de éstos.

Artículo 26. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA.

En el ámbito del Sector R3A serán de aplicación plena los artículos 272 a 287 del PGM, concernientes a imagen urbana, fachada, medianerías, cornisas, aceras, salientes, toldos marquesinas, banderolas, anuncios, cerramientos provisionales y definitivos y tratamientos de espacios libres.

CAPITULO IV. CONDICIONES
GENERALES DE LOS USOS.

Artículo 27. OBJETO DE LAS CONDICIONES GENERALES.

Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en las parcelas previstas por el presente Plan Parcial del Sector R3A.



DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP.R3.A. VIRGEN DEL AGUILA EN ALCALA DE
GUADAIRA.

Artículo 28. APLICABILIDAD DE LAS CONDICIONES GENERALES
DEL VIGENTE PGMO.

En el ámbito del Sector R3A son de aplicación plena los artículos 288 a 294 del PGMO, con las limitaciones que establece el presente cuerpo normativo en sus condiciones particulares, concernientes a los conceptos de usos globales y pormenorizados; característico, compatibles y prohibidos; existentes y propuestos, públicos y privados.

Artículo 29. EL USO RESIDENCIAL.

En el ámbito del Sector R3A son de aplicación plena los arts. 295 a 304 del PGMO, concernientes al uso residencial; vivienda y apartamento; programa, altura libre y accesibilidad; iluminación y ventilación; dotaciones técnicas; etc.

Artículo 30. EL USO PRODUCTIVO.

En el ámbito del Sector R3A, son de aplicación plena los artículos 305 a 337 del PGMO concernientes a los usos de Hospedaje; industrial por categorías, compatibilidad, situaciones y limitaciones; comercio por categorías, compatibilidad, situaciones y limitaciones; oficinas y sus limitaciones.

Artículo 31. EL USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS
PUBLICOS Y ESPACIOS LIBRES.

En el ámbito del Sector R3A, son de aplicación plena los artículos 338 a 349 del PGMO, concernientes a los usos de Equipamientos, las Areas Públicas, Parques, Areas Ajardinadas, Zonas de recreo, etc.

Artículo 32. EL USO DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES.

En el ámbito del Sector R3A son de aplicación plena los artículos 350 a 356 del PGMO, concernientes a la Red viaria, Pavimentación y estacionamiento público.

Artículo 35. ALTERACION DE LAS CONDICIONES PARTICULARES.

Mediante un Estudio de Detalle (E.D.) y con el contenido máximo que le está permitido por la Legislación Urbanística se podrán redactar E.D. sobre manzanas o la completas a instancias de los particulares o la Administración.



DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP.R3.A. VIRGEN DEL AGUILA EN ALCALA DE
GUADAIRA.

Artículo 36. USO GLOBAL, PORMENORIZADO Y COMPATIBLES.

1. El uso global del Sector SUPR3A es Residencial pormenorizado en Viviendas de VPO.

2. Son complementarios los siguientes usos previstos en el PGMO en parcelas en las que su situación es de Exclusividad o Dominio:

- Educativo en parcela de 16000m²s.
- Educativo en parcela de 5400m²s.
- Deportivo en parcela de 2700m²s.
- Sips. en parcelas de 3500m²s.
- Infraestructuras: en parcelas para uso.
- Terciario: entre 1.000 y 2.500m² construidos.

Artículo 37. ALINEACION Y RASANTES Y ALTURAS.

1. El presente Plan Parcial establece las siguientes determinaciones en su documentación gráfica y en las Condiciones Particulares de estas Ordenanzas:

- Alineación máxima.
- Altura máxima.
- "L" Zonas libres de edificación, sobre rasante.

2. El documento VI. Planos de Ordenación establece las condiciones de Alineación Oficial y Máxima, Altura Máxima y Rasantes de los viarios, en sus planos nº 2, 3 y 4.

3. El Proyecto de Urbanización acotará exhaustivamente todas las alineaciones oficiales y las rasantes, marcando no sólo las de los encuentros de los ejes de viales sino las de todas las esquinas de cada parcela.

4. Los Planos de Ordenación 51. 52. 53. y 54. definen la red viaria, rasantes y pendientes, secciones y perfiles así como las soluciones de diseño de los encuentros, esquinas, aparcamientos, alcorques, basuras, farolas, pasos de cebras, entre otros, que el Proyecto de Urbanización y demás proyectos de obras desarrollarán técnicamente.



DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL
 DEL SECTOR SUP.R3.A. VIRGEN DEL AGUILA EN ALCALA DE
GUADAIRA.

**TITULO 3. CONDICIONES
 PARTICULARES DEL SECTOR
 SUPR3A**

**CAPITULO I. DISPOSICIONES
 GENERALES**

**Artículo 38. DIVISION DEL AREA DE ORDENACION O AMBITO
 SUPR3A.**

1. Cada manzana y/o parcela tiene asignada una Ordenanza de aplicación y la relación de ésta con las establecidas por el PGMO para con el Suelo Urbano; para los casos de Subsidiariedad o Complementariedad.
2. Las ordenanzas particulares de aplicación en el ámbito del Plan Parcial son: Residencial Unifamiliar Adosada (U), Residencial Plurifamiliar Exenta (P), Terciario (T) y Equipamientos (E).

Artículo 39. ZONAS Y ORDENANZAS AFECTAS

1. La Ordenanza "U". Se aplica a parcelas de uso residencial en que se prevé la implantación de viviendas unifamiliares adosadas. Su equivalencia subsidiaria y complementaria es la Ordenanza nº 1. Edificación entre medianeras del PGMO vigente; con las determinaciones específicas aquí establecidas para cada parcela.
2. La Ordenanza "P". Se aplica a parcelas de uso residencial en que se prevé la implantación de viviendas plurifamiliares. Su equivalencia subsidiaria y complementaria es la Ordenanza nº 2 Edificación abierta del PGMO vigente; con las determinaciones específicas aquí establecidas para cada parcela.



DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.R3.A. VIRGEN DEL AGUILA EN ALCALA DE GUADAIRA.

3. La Ordenanza "T". Se aplica a parcelas destinadas a edificios comerciales en situación de exclusividad. Su equivalencia subsidiaria y complementaria es la Ordenanza nº 6 Terciario del PGMO vigente, con las determinaciones específicas aquí establecidas para cada parcela.

4. La Ordenanza "E" . Se aplica a parcelas destinadas a Equipamientos e Infraestructura que se adscribirán al Patrimonio Municipal de Suelo. Su equivalencia Subsidiaria y Complementaria, es la Ordenanza nº 7 Equipamientos y Servicios Públicos del PGMO vigente; con las determinaciones específicas aquí establecidas para cada parcela.

CAPITULO II. ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA (U)

Artículo 40. AMBITO Y CARACTERISTICAS ORDENANZA "U"

- 1.- Aparece reflejada en los Planos de Ordenación en un Símbolo "U" afectando a toda la parcela rayada, y a las zonas libres "L" adscritas a la parcela.
- 2.- La tipología corresponde a una edificación entre medianeras, definiendo frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior desde los que se accede individualmente a cada vivienda.
- 3.- Se exige la solución de patios traseros para cada vivienda o mancomunados, y se permiten jardines delanteros para cada vivienda o mancomunados, resolviéndose en la alineación exterior el cerramiento de la parcela desde la que se accede individualmente a cada vivienda.
- 4.- Las parcelas sobre las que se aplica la presente Ordenanza son las siguientes: 1,3,4,5,6,7,8A,9 y 10.

Artículo 41. CONDICIONES DE USO EN "U"

El Uso característico es el Residencial pormenorizado en la tipología edilicia unifamiliar adosada con mancomunidad de la parcela, de los espacio libres y de los garajes, si procede.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA

3 MAR 1997

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUR ART.
142.1 DEL E.R. DE LA LEY DEL SUELO)

5435/9612.

DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.R3.A. VIRGEN DEL AGUILA EN ALCALA DE GUADAIRA.

Artículo 42. CONDICIONES DE EDIFICACION EN "U"

En los Artículos siguientes se establecen las condiciones particulares de Parcela, Posición de la Edificación, Ocupación, Altura, Edificabilidad y Aparcamientos dentro de la concepción morfológica prevista en el Art. 165.3.a. de las Ordenanzas del PGM.O.

Artículo 43. CONDICIONES DE LA PARCELA EN "U"

- 1. La parcela no común geométrica mínima en que se construirá cada vivienda tendrá un fondo mínimo de 12,00m; un lindero frontal mínimo de 5m y una superficie neta mínima de 75 m²s; no será inscribible en Registro, pues se tratará de unidades prediales mancomunadas de todas las viviendas proyectadas sobre la parcela del P.P.
- 2. Las parcelas 9 y 10 podrán ser objeto de segregación siempre que las fincas resultantes tengan una longitud mínima frontal de 6m, 120m² de superficie y se pueda inscribir un círculo de diámetro 6m.

Artículo 44. POSICION DE LA EDIFICACION EN "U"

- 1.- La Alineación exterior u oficial es alineación máxima, correspondiendo al proyecto la solución integrada de las fachadas de las parcelas y de los edificios así como de los espacios libres interiores.
- 2.- Los espacios delimitados como libres de edificación "L" no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación sobre rasante salvo que, puntual y justificadamente, proceda para accesos a garajes mancomunados en sótano. Se garantizará un tránsito peatonal de seis metros de ancho en todo el recorrido.
- 3.- Los espacios libres se tratarán con abastecimiento, saneamiento, solerías, mobiliario e iluminación a criterio de sus promotores con el V°B° de los SS.TT.MM. que velarán por la virtualidad del tránsito rodado de Servicios Públicos, y del peatonal en cualquier caso, así como por la coherencia estética y continuidad formal de estos espacios entendidos en su conjunto.

DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y PROYECTOS
 DEMARCAACION DE SEVILLA
 3 MAR. 1997
VISADO
 A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
 DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
 (SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ART.
 242.7 DEL T.R. DE LA LEY DEL SUELO)
 5435/96 12

**DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP.R3.A. VIRGEN DEL AGUILA EN ALCALA DE
GUADAIRA.**

Artículo 45. OCUPACION DE LA PARCELA EN "U"

- 1.- Por debajo de la altura máxima está permitido ocupar hasta el 100% de la parcela, excluyendo las zonas libres "L", con las limitaciones de las Condiciones Generales y con un tratamiento funcional y formal de conjunto de lo ocupado y de lo no ocupado.
- 2.- Por debajo de la rasante de calle y con altura sobre ésta inferior a 1,20m se puede construir el 100% de la parcela incluso los espacios libres "L".

Artículo 46. ALTURA DE LA EDIFICACION EN "U"

- 1.- La altura máxima de la edificación se establece en dos plantas (B+1).
- 2.- En metros absolutos, desde las rasantes oficiales a cornisa, la altura será de 7m.
- 3.- Por encima de la cornisa se permite un ático retranqueado 4m de todas las alineaciones oficiales, con altura máxima de 2,70 incluyendo cubierta no visitable.
- 4.- La altura libre mínima de la planta baja será de 2,70m.

Artículo 47. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD EN "U"

- 1.- Cada parcela tiene asignado un número máximo de viviendas que necesariamente han de ser V.P.O. Estas viviendas tendrán, como máximo 90m² útiles de uso residencial, 25 m² útiles de aparcamiento vinculado y 16m² útiles de trastero vinculado, medidos según los criterios emanados de la aplicación de la Legislación de VPO vigente a la redacción de cada proyecto.

2.- El Coeficiente de edificabilidad establecido sobre parcela bruta, esto es, incluidos los espacios libres "L", es de 0,85m²t/m²s; lo que permite obtener el aprovechamiento real máximo de cada parcela, que no tiene por qué agotarse necesariamente.

3.- Ni el garage ni el trastero vinculados a la vivienda de VPO, agotan edificabilidad, en aplicación art 321.6R.31997 216.4 y 267.2 del vigente Plan General.

*gpo tar una dia
pleno 4*

| |
|--|
| COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCÍA SECCION RESIDENCIAL |
| DEMARCAACION DE SEVILLA 3216R.31997 |
| VISADO A LOS EFECTOS DE APROBACION DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (SIN CONTROL URBANO Y DE SEGURIDAD) 242.7 DEL 11/05/96 |
| 5435/96 T2 |

DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.R3.A. VIRGEN DEL AGUILA EN ALCALA DE GUADAIRA.

Artículo 48.- DOTACION DE APARCAMIENTOS "U"

1.- Se resolverá dentro de cada parcela, incluido bajo los espacios libres "L" asignados , una plaza de aparcamiento por vivienda, ubicada en planta Baja o Sótano.

2.- Los aparcamiento para vehículos se resolverán individualmente o mancomunadamente. En este caso el acceso se hará por las calles transversales afectando al menor número posible de plazas de aparcamientos de las de Viario Público. Las soluciones individualizadas se harán desde los frentes de parcelas en que el Plan Parcial no ha previsto aparcamientos públicos.

Artículo 49. SUBSIDIARIEDAD Y COMPLEMENTARIEDAD DE LAS ORDENANZAS DEL PGMO PARA "U".

En las parcelas del Sector R3A adscritas a la Ordenanza "U", sera de aplicación, de forma subsidiaria y/o complementaria, la Ordenanza nº 1. Edificación entre medianeras, grado 1º, de las Condiciones Particulares del Suelo Urbano, arts. 367 a 376 del PGMO cuando las del Plan Parcial sean insuficientes por su indefinición.


CAP. III ORDENANZA. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ABIERTA (P)

Artículo 50. AMBITO Y CARACTERISTICAS ORDENANZA "P"

1.- Aparece reflejada en los Planos de Ordenación con un símbolo "P", afectando a toda la parcela rayada, y a las zonas libres "L" adscritas a la parcela.

2.- La Tipología corresponde a una edificación exenta con accesos comunes o mancomunados para todas las plantas tanto para los aparcamientos como para las viviendas. Existirán patios de ventilación para resolver los lavaderos, o éstos se preverán en cubierta o con una solución correcta en fachada.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL



DEMARCACION DE SEVILLA

5 MAR. 1997

VICADO

A LOS EFECTOS REGISTRIARIOS

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

(SIN CO. DE REGISTRO SEGURO ART. 242.7 - 1º)

5435/96127

DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP.R3.A. VIRGEN DEL AGUILA EN ALCALA DE
GUADAIRA.

3.- Su conformación respecto de las alineaciones máximas será retranqueada libremente de éstas, con adecuada solución de todas sus fachadas, así como de los espacios libres y porticados que serán privativos para estancias y, si procede, para aparcamientos. Están permitidas las soluciones morfológicas que integren viviendas unifamiliares adosadas, en galería y en bloque, si se realiza proyecto unitario de las parcelas 8A y 8B.

4.- La parcela sobre la que se aplica esta ordenanza es la n°8B.

Artículo 51. CONDICIONES DE USO EN "P"

1. El Uso característico es el Residencial pormenorizado en Vivienda Plurifamiliar, en régimen protegido.
2. Son compatibles las viviendas unifamiliares en correspondencia con el artículo 379.2.B del PGMO.

Artículo 52. CONDICIONES DE EDIFICACION EN "P"

En los artículos siguientes se establecen las condiciones particulares de edificación en las Zonas de aplicación de la Ordenanza "P": Parcela, Posición de la Edificación, Ocupación, Altura, Edificabilidad y Aparcamientos... dentro de la concepción morfológica prevista en el artículo 165.3.B. de las ordenanzas del PGMO.

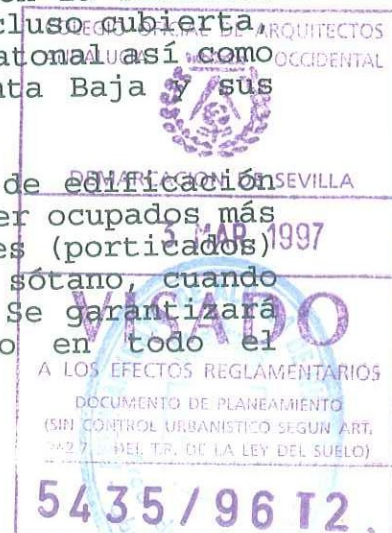
Artículo 53. CONDICIONES DE LA PARCELA EN "P"

La parcela 8B es indivisible, pudiéndose agregar 8A y 8B, para realizar un proyecto unitario con adosamiento de los edificios, sin que sea preciso por ello un E.D.

Artículo 54. POSICION DE LA EDIFICACION EN "P"

1.- La Alineación Exterior es Alineación Máxima, correspondiendo al Proyecto de Edificación la solución integrada de las fachadas del edificio incluso cubierta, así como bajos porticados, zona transitable "L" peatonal y sus de los espacios mancomunados de la planta Baja y sus cerramientos.

2.- Los espacios delimitados como libre de edificación "L", al menos en planta baja, no podrán ser ocupados más que por elementos estructurales verticales (porticados) y para accesos a garajes mancomunados en sótano, cuando puntual y justificadamente corresponda. Se garantizará un tránsito peatonal de 6m. de ancho en todo el



DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.R3.A. VIRGEN DEL AGUILA EN ALCALA DE GUADAIRA.

recorrido.

3.- Los bajos podrían ser porticados pudiendo aprovecharse bien para aparcamientos privativos, bien para estancias privadas mancomunadas.

Artículo 55. OCUPACION DE LA PARCELA EN "P"

1.- Por debajo de la altura máxima excluida la zona libre "L" la ocupación máxima de la parcela es al 100%.excepto en la zona "L" que estará libre al menos en planta baja.

2.- Por debajo de la rasante de la calle y con altura sobre ésta inferior a 1,20m se puede construir el 100% de la parcela incluso los espacios libres "L" salvo que se segregen dos parcelas.

Artículo 56. ALTURA DE LA EDIFICACION EN "P".

1.- La altura máxima será de 4 plantas (B+3).

2.- La altura máxima de cornisa será de 13m .

3.- Se permiten dos plantas bajo rasante. La planta Baja estará como máximo a 1,20m sobre la rasante.

4.- Se permiten en cubierta castilletes, con un máximo de 25m², por caja de escalera y además trasteros adscritos a cada vivienda con un máximo de lo permitido por la legislación de VPO, integrados en el proyecto, con una altura de coronación máxima de 16,50m; y retranqueo respecto de las fachadas al menos dos metros e integrando en la solución las pendientes, el perfil, los tendederos y demás instalaciones de agua, ventilación, antenas, etc.

Artículo 57. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD "P"

1. La parcela tiene asignado un número máximo de viviendas de 48 que necesariamente ha de ser VPO. Estas viviendas tendrán como máximo 90 m² útiles de uso residencial, 25 m² útiles de aparcamiento vinculado y 16m² útiles de trastero vinculado, todo ello medido según los criterios emanados de la aplicación de la legislación de VPO vigente a la redacción de cada proyecto. El trastero podrá estar habilitado para su uso como lavadero previéndose tendederos en la azotea.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL

DEMARCACION DE SEVILLA

3 MAR. 1997

VISADO

LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

DOCUMENTO DE PLANIFICACION URBANISTICA SEGUN ART. 1.º DEL REAL DECRETO DE LA LEY DEL SUELO

5435796 T2.1

DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP.R3.A. VIRGEN DEL AGUILA EN ALCALA DE
GUADAIRA.

2. El coeficiente de edificabilidad establecido sobre la parcela incluido el espacio libre "L" es $1,25 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ y permite obtener el aprovechamiento real máximo que no tiene por qué agotarse.

3.- Ni el garage ni el trastero vinculados a la vivienda de VPO, agotan edificabilidad, en aplicación art.216.3, 216.4 y 267.2 del vigente Plan General.

Artículo 58. APARCAMIENTOS EN "P"

Dentro de la parcela se reservará un aparcamiento por cada vivienda, en sótano o bajo porticado.

Artículo 59. SUBSIDIARIEDAD Y COMPLEMENTARIEDAD DE LA
NORMATIVA DEL PGMO EN "P".

En las parcelas del Sector R3A adscritos a la Ordenanza "P", sera de aplicación, de forma subsidiaria y/o complementaria, la Ordenanza nº 2. Edificación Abierta, nivel b, de las Condiciones Particulares del Suelo Urbano, arts. 377 a 385, del PGMO cuando las del Plan Parcial sean insuficientes por su indefinición.

CAPITULO IV. ORDENANZA
TERCIARIO "T"

Artículo 60. AMBITO Y CARACTERISTICAS ORDENANZA "T"

1.- Aparece reflejada en los Planos de Ordenación en un Símbolo "T" afectando a toda la parcela rayada, y a las zonas libres "L" adscritas a la parcela.

2.- La tipología corresponde a una galería comercial bien interior bien exterior, definiendo frentes de fachada contínuos sobre la alineación exterior.

3.- Se resolverá la accesibilidad para carga y descarga así como espacios de atención al público, porticados, y espacios de almacenaje, todo ello a justificar por el proyecto técnico.

4.- La parcela sobre las que se aplica la presente Ordenanza es la nº2.



DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.R3.A. VIRGEN DEL AGUILA EN ALCALA DE GUADAIRA.

Artículo 61. CONDICIONES DE USO EN "T"

El Uso característico es el Terciario pormenorizado en la actividad comercial en los tipos I y II.

Artículo 62. CONDICIONES DE EDIFICACION EN "T"

En los Artículos siguientes se establecen las condiciones particulares de Parcela, Posición de la Edificación, Ocupación, Altura, Edificabilidad y Aparcamientos dentro de la concepción morfológica prevista en el Art. 165.3.b. de las Ordenanzas del PGM0.

Artículo 63. CONDICIONES DE LA PARCELA EN "T"

La parcela puede dividirse en dos de al menos 1.000m², con el mismo reparto de derechos y obligaciones en desarrollo de la normativa urbanística.

Artículo 64. POSICION DE LA EDIFICACION EN "T"

1.- La Alineación exterior u oficial es alineación máxima, correspondiendo al proyecto la solución integrada de las fachadas, de la parcela y de los edificios así como de las espacios libres interiores.


2.-El espacio delimitado como libre de Edificación "L" no podrá ser ocupado por edificación aunque el proyecto de Edificación podrá integrarlo con porticado, cubrición ligera, reconducción del recorrido por sus bordes pero manteniendo la continuidad visual, o cualesquiera otro que a juicio de los SSTTMM. satisfaga los objetivos comerciales y los de la ciudad.

3.- Los espacios libres se tratarán con abastecimiento, saneamiento, solerías, mobiliario e iluminación a criterio de sus promotores con el V°B° de los SS.TT.MM. que valorarán por la virtualidad del tránsito rodado de Servicios Públicos y del peatonal en cualquier caso así como por la coherencia estética y continuidad formal de estos espacios entendidos en su conjunto.

Artículo 65. OCUPACION DE LA PARCELA EN "T"

1.- Por debajo de la altura máxima está permitido ocupar hasta el 100% de la parcela, excluyendo las zonas libres "L", con las limitaciones de las Condiciones Generales y con un tratamiento funcional y formal de conjunto de lo ocupado y de lo no ocupado.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL



SEVILLA

MAR 1997

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ART. 242.7 DE LA LEY DEL SUELO)

5435/9612

DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.R3.A. VIRGEN DEL AGUILA EN ALCALA DE GUADAIRA.

2.- Por debajo de la rasante de calle y con altura sobre ésta inferior a 1,20m se puede construir el 100% de la parcela incluso los espacios libres "L".

Artículo 66. ALTURA DE LA EDIFICACION EN "T"

1.- La altura máxima de la edificación se establece en una planta : Baja y entresuelo o ático.

2.- En metros absolutos, desde las rasantes oficiales a cornisa, la altura máxima 7m.

3.- El entresuelo o ático, si se proyecta, quedará integrado en la planta baja y en la altura de la cornisa.

4.- El ático, si se proyecta, no agotará el 20% de la edificabilidad máxima.

5.- Las alturas libres mínimas de planta serán de 3,60m.

Artículo 67 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD EN "T"

El Coeficiente de edificabilidad es de 0,55m²t/m²s de uso comercial en sus categorías I y II.

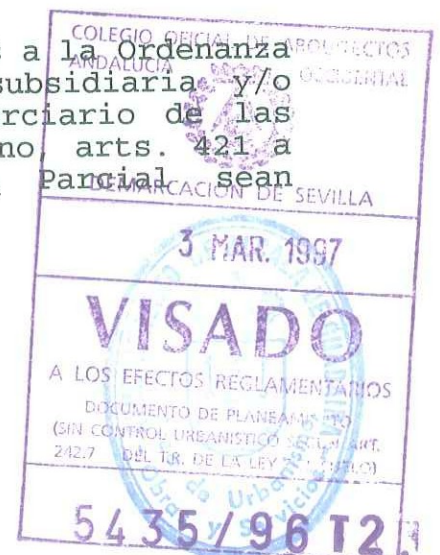
Artículo 68.- DOTACION DE APARCAMIENTOS "T"

1.- No se prevén aparcamientos en la parcela para la aplicación del uso comercial en categoría I.

2.- El Proyecto de Edificación preverá las plazas necesarias para el caso de aplicación del uso comercial en categoría II.

Artículo 69. SUBSIDIARIEDAD Y COMPLEMENTARIEDAD DE LAS ORDENANZAS DEL PGMO PARA "T".

En las parcelas del Sector R3A adscritos a la Ordenanza "T", será de aplicación, de forma subsidiaria y/o complementaria, la Ordenanza n° 6. Terciario de las Condiciones Particulares del Suelo Urbano, arts. 421 a 428 del PGMO cuando las del Plan Parcial sean insuficientes por su indefinición.



DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.R3.A. VIRGEN DEL AGUILA EN ALCALA DE GUADAIRA.

CAPITULO V
ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS
Y SERVICIOS (E)

Artículo 70. AMBITO Y CARACTERISTICAS ORDENANZA "E".

1. Su ámbito lo son las parcelas que el PP ha previsto para los equipamientos de Sistema General y de Sistema Local, identificados con la letra "E" en los planos de Ordenación.

2. Incluye los terrenos y edificaciones que, con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamientos y servicios públicos.

3.- Las parcelas afectas a la presente Ordenanza son los números 11,12,13,14,15 y 16, y todas aquellas marcadas con el símbolo I de Infraestructuras en los Planos de Ordenación, documento VI.

Artículo 71. CONDICIONES DE USO. DE LA ORDENANZA "E"

1. Los usos característicos de cada parcela son:

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| EE: Sistema General IFP | 16.000m2s parcela. |
| EE: Sistema Local educativo | 5.400m2s |
| ED: Deportivo | 2.700m2s |
| ES: SIPS | 3.500m2s |
| EI: Infraestructuras | Varias |
| EJ: Jardines y Parque | 11.000m2s |

2. Son compatibles cualquier otro sometido a la presente ordenanza siempre que a juicio de los ~~SS.TT.MM.~~ **no** interfiera al característico.

3. Es complementario con el uso característico la vivienda del guarda, en los casos que proceda.



DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP.R3.A. VIRGEN DEL AGUILA EN ALCALA DE
GUADAIRA.

Artículo 72. CONDICIONES DE EDIFICACION EN ORDENANZA
"E".

En los artículos siguientes se regulan la posición de edificación, parcela, edificabilidad y aprovechamiento, altura y retranqueo , etc que rigen para las presentes ordenanzas.

Artículo 73. CONDICION DE PARCELACION EN ORDENANZA "E"

Las parcelas establecidas son indivisibles. Podrán agruparse.

Artículo 74. CONDICION DE POSICION DE LA EDIFICACION
ORDENANZA "E"

1. La posición es libre atendiendo a los criterios funcionales y estéticos del proyecto con las limitaciones y criterios específicos de los apartados siguientes.

2.Parcela 15 Resolverá el chaflán a la rotonda del con elementos emblemáticos. Integrará sus recorridos y el tránsito porticado en Planta Baja para pasar a los espacios libres peatonales. Resolverá adecuadamente las medianeras con las parcelas residenciales nº5.

3.Parcela 16 Se alineará obligatoriamente al vial rodado dando un frente adecuado al Parque y a los fondos de perspectiva de las calles rodadas que confluyen visualmente en su fachada. En la alineación a los espacios libres peatonales podrá retranquearse integrando el espacio no ocupado con aquellos y liberando un tránsito porticado en Planta Baja para acceder al Parque.

4.Parcela 13 El IFP regularizará su tamaño final con un cerramiento adecuado volcando sus nuevos accesos en su fachada de nueva formación.

5.Parcela 12 El EGB o Primaria organizará sus accesos desde la semirotonda interior del Sector disponiendo de una entrada y salida de vehículos dentro del recinto para evitar el colapso en horas puntas. Podrá integrarse con las otras parcelas de la misma manzana.

6.Parcela 9.3 Se configurará de manera que deje perspectiva visual al IFP colindante, procurando usar los desniveles y nivelación para sus instalaciones.

| |
|---|
| COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL DEMARCACION DE SEVILLA |
| 3 MAR 1997 |
| VISADO |
| A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (SIN CONTROL URBANISTICO SECUN ART. 242.7 DEL T.R. DE LA LEY DEL SUELO) |
| 5435 / 96 12 |

DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.R3.A. VIRGEN DEL AGUILA EN ALCALA DE GUADAIRA.

7.Parcela 11. El Parque se resolverá mediante una pieza lineal en una de sus caras en la cota más elevada a modo de paseo arbolado geométrico, con estancias, tratamiento adecuado del suelo, jardinería arbustiva y floral, y fuentes, iluminación y mobiliario quedando el resto triangular en forma de suave ladera con césped y algunas formaciones arbustivas y arbóreas distribuidas "al azar" en este espacio con soluciones económicas en cuanto al consumo de agua. Se podrá instalar un Kiosko de música y, a criterio de los SS.TT.MM. un Bar con veladores.

Artículo 75. CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA

No se establecen.

Artículo 76. ALTURA DE LA EDIFICACION EN ORDENANZA "E".

La altura en metros deberá ser justificada en función de las necesidades funcionales y de los criterios estéticos marcados por este Plan Parcial e interpretados por los SS.TT.MM.

Artículo 77. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD ORDENANZA "E"

Será de aplicación el artículo 433 de las Ordenanzas del PGMO vigente. (~~433~~)

Artículo 78. APARCAMIENTOS EN ORDENANZA "E"

1. Para las parcelas 15 y 16 no se prevén.
2. Para las parcelas escolares, 12 y 13, éstas resolverán un acceso y salida que permita salvar adecuadamente los atascos en las horas punta. Asimismo preverán aparcamientos propios en cuantía suficiente para el profesorado y personal adscrito así como para motos y bicicletas.
3. La parcela deportiva, 14, reservará espacio suficiente para motos y bicicletas.
4. Para la parcela del Parque, 11, no se prevén plazas de aparcamientos en su interior.
5. Para las parcelas de Infraestructuras no se prevén plazas de aparcamientos.



DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.R3.A. VIRGEN DEL AGUILA EN ALCALA DE GUADAIRA.

Artículo 79. SUBSIDIARIEDAD Y COMPLEMENTARIEDAD DE LAS ORDENANZAS DEL PGMO PARA "E".

En las parcelas del Sector R3A adscritos a la Ordenanza "E", será de aplicación, de forma subsidiaria y/o complementaria, la Ordenanza nº 7. Equipamientos y Servicios Públicos de las Condiciones Particulares del Suelo Urbano, arts. 429 a 434 del PGMO cuando las del Plan Parcial sean insuficientes por su indefinición.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL



DEMARCAACION DE SEVILLA

3 MAR. 1997

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ART.
142.7 DEL TIT. DE LA LEY DEL SUELO)

5435/96 I2

DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP.R3.A. VIRGEN DEL AGUILA EN ALCALA DE
GUADAIRA.

CAPITULO VI
CARACTERISTICAS DE
LAS PARCELAS

Artículo 80. CUADRO DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS
MAXIMAS DE LAS PARCELAS DEL P.P. SUP. R3A

ANEXO: DISPOSICIONES FINALES
DISPOSICIONES TRANSITORIAS
DISPOSICIONES DEROGATORIAS



DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP.R3.A. VIRGEN DEL AGUILA EN ALCALA DE
GUADAIRA.

DOCUMENTO V

PLAN PARCIAL

SUP R3 A

VIRGEN DEL AGUILA

ALCALA DE GUADAIRA

PLANOS DE INFORMACION

| |
|--|
| COLEGIO ORIGINARIO ANDALUCIA |
|  |
| DEMARCAACION DE SEVILLA |
| 3 MAR. 1997 |
| VISADO |
| A LOS EFECTOS REGULATORIOS DOCUMENTO DE PLAZAMIENTO (SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ART. 242.7 DEL T.R.C. DE 1975 (FUERO)) |
| 5435/96 T2 |

**DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP.R3.A. VIRGEN DEL AGUILA EN ALCALA DE
GUADAIRA.**

I.1.0 PREVISIONES P.G.M.O. VIGENTE PARA SUP R3A

Plano 1.1. del P.G.M.O. 1 E 1/8000

I.1.1 SITUACION EN LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL

E/30.000 (P 1.1)

I.1.2 DETERMINACIONES S/CLASIFICACION P.G.M.O. VIGENTE

E 1/10.000 (P 2.7 y 2.8)

I.1.3 DETERMINACIONES S/CLASIFICACION P.G.M.O. VIGENTE

E 1/5000 y 1/2000 (P 3.0, 3.20 y 3.24)

I.1.4 DETERMINACIONES S/VIARIO P.G.M.O. VIGENTE

E 1/2000 (P 4.20 y 4.24)

I.1.5 DETERMINACIONES S/ABASTECIMIENTO P.G.M.O VIGENTE

E 1/5000 y 1/2000 (P 5.20 y 5.24)

I.1.6 DETERMINACIONES S/SANEAMIENTO P.G.M.O VIGENTE

E 1/5000 y 1/2000 (P 6.0; 6.20 y 6.24)

I.1.7 DETERMINACIONES S/GESTION P.G.M.O VIGENTE

E 1/2000 (P 7.0; 7.20 y 7.24)



**DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUP.R3.A. VIRGEN DEL AGUILA EN ALCALA DE
GUADAIRA.**

I.1.8 DETERMINACIONES S/REDES ELECTRICIDAD

1/10.000 Y 1/7000 (P 8 y 8.0)

I.1.9 DETERMINACIONES S/REDES DE GAS Y TELEFONOS

1/10.000 Y 1/7000 (P 9 y 9.0)

I.2.0 TOPOGRAFICO ACUTAL: E: 1/1000

I.2.1 ANALISIS MEDIOAMBIENTAL: E: 1/2500

I.2.2 USOS ACTUALES: E: 1/1000

I.2.3 ESTRUCTURA DE PROPIEDAD: E: 1/1000

I.2.4 PLANO DEL CATASTRO: E: 1/1000



DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.R3.A. VIRGEN DEL AGUILA EN ALCALA DE GUADAIRA.

DOCUMENTO VI

PLAN PARCIAL
SUP R3 A
VIRGEN DEL AGUILA
ALCALA DE GUADAIRA

| |
|--|
| COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ALCALA DE GUADAIRA OCCIDENTAL |
|  |
| DEMARCAACION DE SEVILLA |
| 3 MAR. 1997 |
| VISADO |
| A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO (SIN CONTROL URBANISTICO PRELIMINAR) 242.7 DEL T.R. DE LA LEY 1/79 |
| 5435 / 96 T2 |

PLANOS DE ORDENACION



DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACION DEFINITIVA PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP.R3.A. VIRGEN DEL AGUILA EN ALCALA DE GUADAIRA.

1. IMPLANTACION EN LA ESTRUCTURA GENERAL Y AMBITO

Plano a escala 1:200 implantado dentro de la trama urbana de Alcalá.

2. ZONIFICACION - USOS - Y ORDENANZAS

Ordenación propuesta con asignación de las Ordenanzas particulares de Aplicación a cada parcela.

3. ALINEACIONES RASANTES Y ALTURA

Ordenación propuesta con asignación de las alineaciones oficiales y máximas, rasantes y puentes del viario y alturas máximas.

4. GESTION: PARCELACION Y REGIMEN.

Ordenación Propuesta con identificación de las parcelas, públicas y privadas, y sus condiciones urbanísticas máximas.

5. RED VIARIA

- 5.1. PLANTA ACOTADA Y SECCIONES.
- 5.2. PERFILES
- 5.3. PERFILES
- 5.4. DETALLES.

6. REDES DE INFRAESTRUCTURA

- 6.1. ABASTECIMIENTO. RIEGO. HIDRANTES.
- 6.2. SANEAMIENTO.
- 6.3. ELECTRICIDAD M.T. Y B.T.
- 6.4. ALUMBRADO PUBLICO.
- 6.5. TELEFONOS.

