



DOCUMENTO B. ORDENANZAS REGULADORAS.

DOCUMENTO B: ORDENANZAS REGULADORAS.

ORDENANZAS REGULADORAS:

Las presentes Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Sector SUP-R5, denominado "El Polvorón II", 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 Nº 3 y 4 del presente Plan Parcial, así como descrita en los Capítulos 4 y 6, de la Memoria.

c) Parcelaciones:

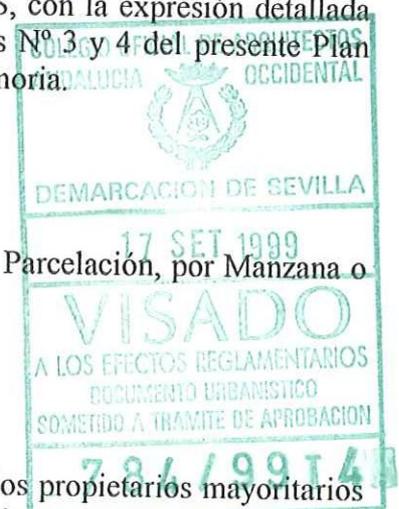
Las Parcelaciones serán objeto de proyectos separados, de Parcelación, por Manzana o por grupos de Manzanas, dentro del Plan Parcial.

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 igualmente a lo contenido en el Texto del P.G.O.U., con referencia a los epígrafes de condiciones de edificación, volumen, usos, etc., que se contienen en el TÍTULO 9, CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

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 Programado (con relación al citado suelo Urbano-Título 10), y de acuerdo con las directrices del Volumen I- 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, posición de la edificación y la posibilidad de adosar hasta el 50 % de su perímetro a otra edificación inclusive de otra Ordenanza. (ver Cuadros y Textos de la citada Ordenanza).

2) **Zona "B": EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS**

Coincide básicamente en Ordenanza 1ª, de Edificación PGOU., con excepción de edificabilidades. (ver Cuadros y Ordenanza).

3) **Zona "C": Terciario.**

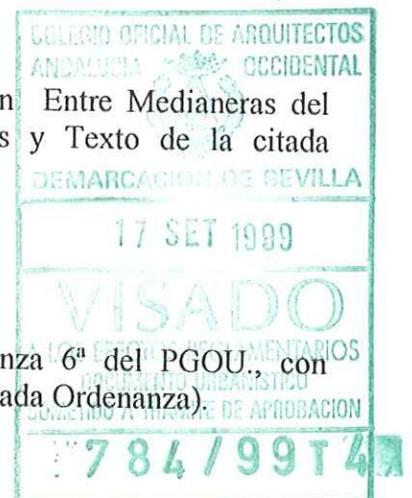
Coincide básicamente con el conjunto de la Ordenanza 6ª del PGOU., con excepción de edificabilidades. (ver Cuadros, y Textos de la citada Ordenanza).

4) **Zona "D": SISTEMAS DE ESPACIOS DE USO Y DOMINIO PÚBLICOS.**

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

5) **Zona "E": 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, debidamente articuladas, del presente Plan Parcial.

NOTAS: Con referencia a la Zona "A" se han especificado las subzonas "a" (régimen libre) y "b" (régimen protegido), de acuerdo a las previsiones del P.G.O.U., significando el régimen protegido, aquellas viviendas calificables, que cumplan las condiciones objetivas de diseño, calidad, tamaños y precios de los regímenes Especial, General o Tasado.



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 de bloque aislado, pudiendo adosarse dicho bloque a otra edificación (aún de otra ordenanza) en un máximo del cincuenta por ciento (50 %) de su perímetro.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO.

Artículo 2º. Usos característicos.

El uso característico:

- Vivienda colectiva en régimen protegido.

Artículo 3º. Usos compatibles.

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

- a) Vivienda en edificación unifamiliar en régimen de Protección Oficial.
- b) Productivo:
 - Industrial en categoría I y situación A.
 - 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.

Las parcelas edificables son las marcadas en los Cuadros del Plan Parcial.

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 pudiendo ocuparse la totalidad de la superficie edificable, admitiéndose la creación de patios privados cerrados o abiertos a fachada para utilización como aparcamientos privados en superficie.

2.- La línea de fachada podrá separarse de la alineación exterior en Planta Baja mediante soportales, en el resto de las plantas se admite retranqueo libre de la alineación exterior.

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 el Cuadro de Características de las Manzanas.

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

- Dos (2) plantas: Siete (7) metros.
- Cuatro (4) plantas: Trece (13) metros.

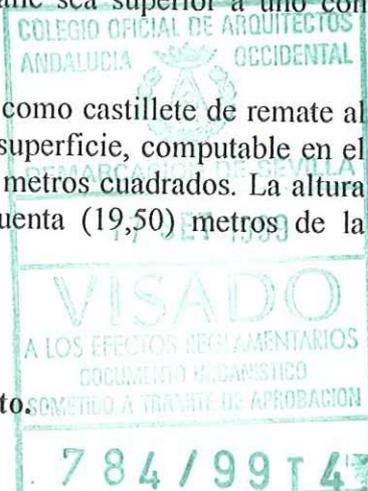
3.- Se permiten dos (2) plantas bajo rasante, considerándose como plantas sobre rasante los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a uno con veinte (1,20) metros.

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 aprovechamientos.

1.- La superficie edificable y el aprovechamiento de cada parcela viene definida en el Cuadro de Características de las Manzanas del Plan Parcial.

2.- Se podrá sustituir el uso característico de las parcelas por su uso compatible de viviendas unifamiliares protegidas, manteniendo las determinaciones de aplicación relativas a edificabilidad, aprovechamiento, altura, ocupación de parcela, etc., de las correspondientes al uso característico asignado por el Plan Parcial para la parcela en concreto.



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, y, al menos, una por vivienda, caso de que este índice sea mayor, para posibilitar su vinculación en las protegidas.



CAPÍTULO 2: ORDENANZA “B” EDIFICACIÓN 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 10º. Uso característico.

El uso característico es el Residencial, en vivienda unifamiliar.

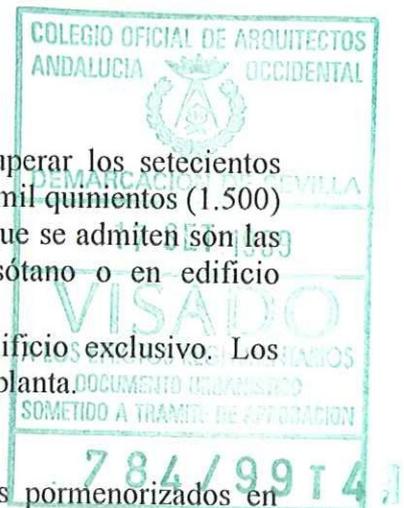
Artículo 11º. Usos compatibles.

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

a) Productivo:

- Hospedaje.
- Industrial en categoría I y situaciones A y B.
- 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. Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de uso de la edificación en la zona se distinguen dos (2) grados, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en el Cuadro de Características de las Manzanas con los códigos "a" y "b" a continuación del código "B" correspondiente a la Ordenanza.

Ordenanza "B" a): Edif. e/medianeras viviendas libres.

Ordenanza "B" b): Edif. e/medianeras viviendas protegidas.

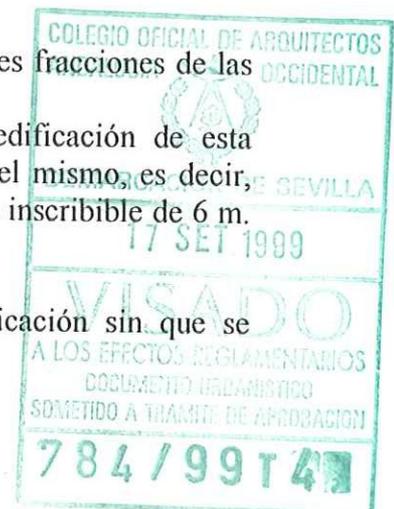
Artículo 13ª. Condiciones de la parcela.

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 120 m² ; 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 14º. 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, salvo en los casos en los que se realicen actuaciones conjuntas en todo el frente de una manzana, o se actúe en aquellas en que el cincuenta por ciento (50%) de dicho frente cuente con espacios libres en fachada. En ambos casos, sus

dimensiones cumplirán las condiciones impuestas en el artículo 242. Del P.G.O.U. 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 15º. 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 16º. Altura de la edificación.

1.- La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para los dos grados definidos:

- Plantas: dos (baja + 1)

2.- La altura máxima de cornisa se establece para los dos grados en:

- Altura: siete(7) metros.

3.- En ambos grados, 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 17º. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

1.- Los coeficientes de edificabilidad neta y aprovechamiento por cada parcela edificable se establece para ambos grados en el Cuadro de Características de las Manzanas del Plan Parcial.

Artículo 18º. Dotación de aparcamiento.

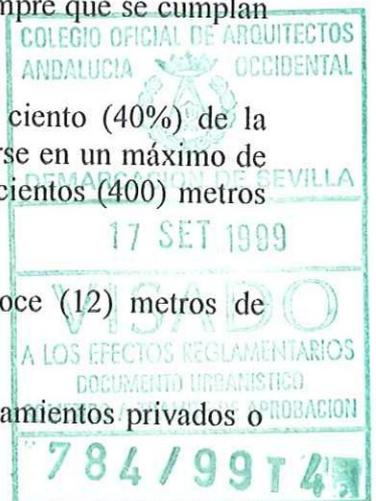
En el interior de las parcelas se reservará espacio suficiente para una (1) plaza de aparcamiento por vivienda.

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

Artículo 19º. Solares de más de mil (1000) metros cuadrados de superficie.

En las parcelas existentes cuya superficie supere los mil (1000) metros cuadrados y tengan una fachada igual o mayor de dieciocho (18) metros, se podrá autorizar la creación de espacios libres interiores y la edificación de vivienda colectiva siempre que se cumplan todas las condiciones siguientes:

- a) La superficie mínima del espacio libre será el cuarenta por ciento (40%) de la totalidad de la superficie del solar. Esta superficie podrá dividirse en un máximo de tres (3) espacios interrelacionados y nunca inferiores a cuatrocientos (400) metros cuadrados.
- b) En estos espacios deberá poder inscribirse un círculo de doce (12) metros de diámetro.
- c) El uso a que se destinen estos espacios será de jardines, aparcamientos privados o juegos de niños.
- d) El espacio interior no podrá estar cubierto en ninguno de sus puntos y deberá situarse a una distancia mínima de ocho (8) metros de la fachada.
- e) La edificación no podrá dejar medianeras al descubierto.
- f) La edificación del solar deberá ser unitaria y en una sola fase.



- g) El acceso se realizará sin romper la tipología de edificación entre medianeras, con una anchura mínima de cuatro (4) metros y cubierto a la altura del forjado de primera planta. Deberá ser accesible por vehículos de extinción de incendios
- h) El acceso quedará cerrado mediante elementos que permitan la visión del espacio interior.



CAPÍTULO 3. ORDENANZA "C". TERCIARIO.

Artículo 20º. Ámbito y características.

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el Cuadro de Características de las Manzanas con el código "C".

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

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO.

Artículo 21º. Usos característicos.

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

Artículo 22º. Usos compatibles.

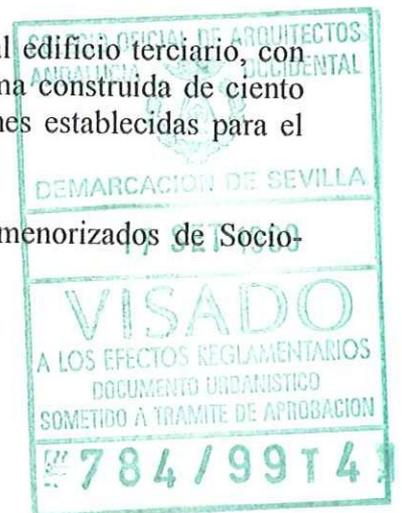
Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

- a) Residencial: Se admite la vivienda siempre que esté adscrita al edificio terciario, con un máximo de una (1) por parcela y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.
- b) Equipamiento y Servicios Públicos. Se admiten los usos pormenorizados de Socio-cultural, deportivo y público administrativo.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 23º. Condiciones de las parcelas.

No se permiten segregaciones en el parcelario actual, por debajo de la parcela mínima, fijada en 1.000 m².



Artículo 24º. 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), del P.G.O.U., 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.

Artículo 25º. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

1.- La superficie edificable y el aprovechamiento de cada parcela viene definida en el cuadro de Características de las Manzanas del Plan Parcial.

Artículo 26º. Altura de la edificación.

- 1.- La altura máxima de la edificación en número de plantas es dos (2) 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 4: ORDENANZA "D". SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.

Artículo 28º. Delimitación.

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

Artículo 29º. 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.

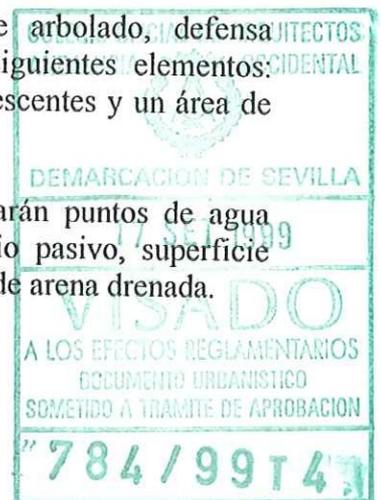
Artículo 30º. Condiciones de las áreas ajardinadas.

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 practica 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 5. ORDENANZA "E". EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

Artículo 31º . 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 32º. 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 33º. 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" S.I.P.S. Servicios de Interés público y Social. En cualquiera de sus categorías.

Artículo 34º. Usos compatibles.

No obstante el cumplimiento del destino de las Reservas del Plan Parcial, el Ayuntamiento podrá, previos los trámites y autorizaciones necesarias, definir usos compatibles, en las parcelas calificadas para uso de equipamientos y servicios públicos, que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.

Artículo 35º. Posición de la edificación.

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

- No queden medianas al descubierto.



Artículo 36º. 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.
- Socio-cultural y público-administrativo: dos (2) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.
- Sanitario-asistencial y religioso: dos con cinco (2,5) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.
- Servicios urbanos e infraestructurales: un (1) metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de parcela.

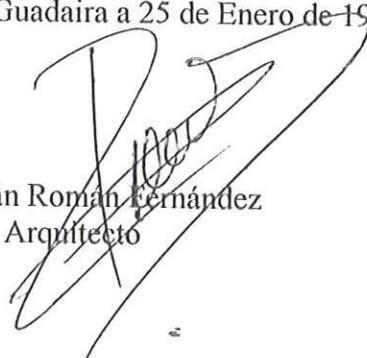
2.- La edificabilidad de las dotaciones públicas, de carácter no lucrativo, no es computable dentro de las edificabilidades y aprovechamientos del Plan Parcial.

Artículo 37º. 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.



Alcalá de Guadaira a 25 de Enero de 1999.


Germán Román Fernández
Arquitecto