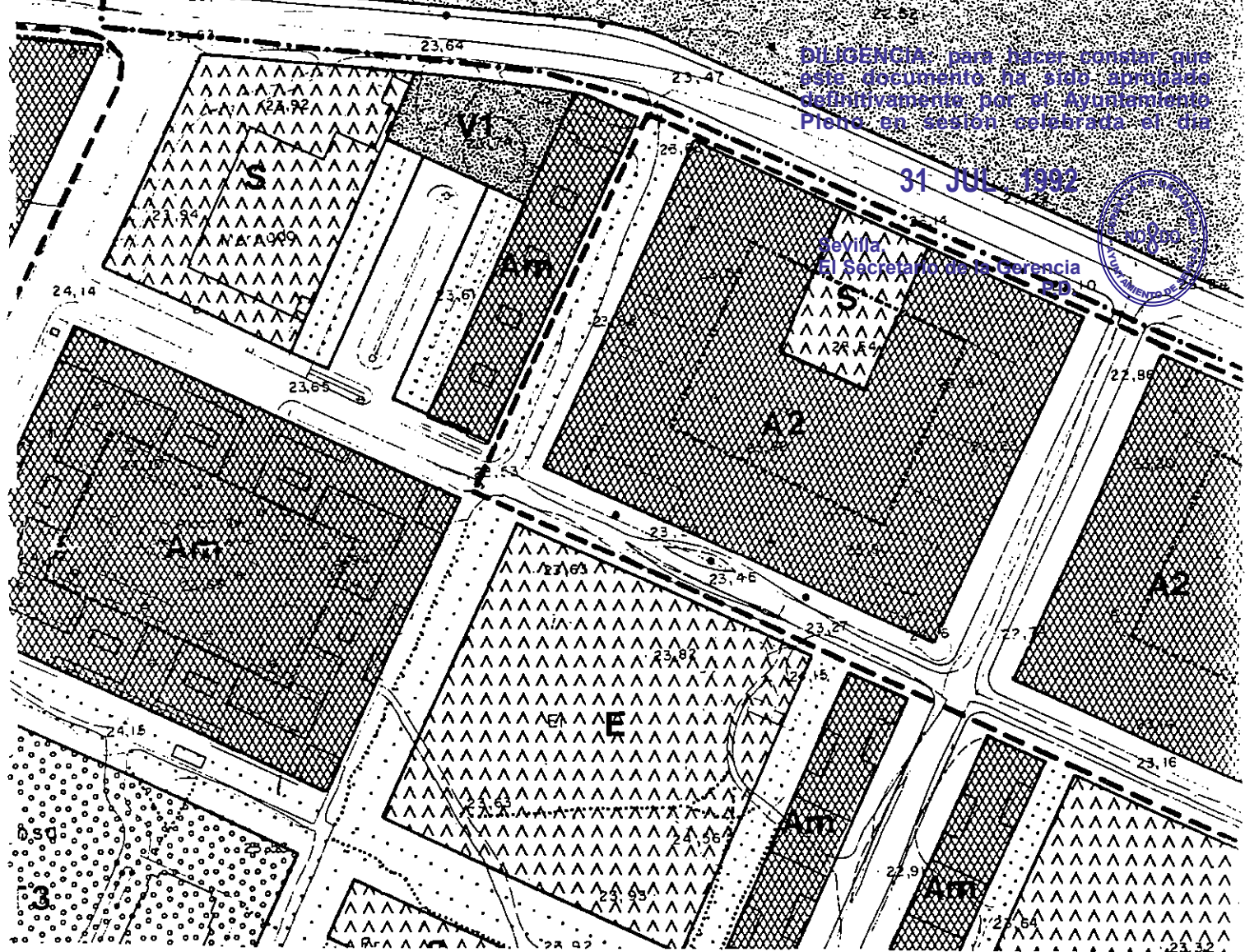
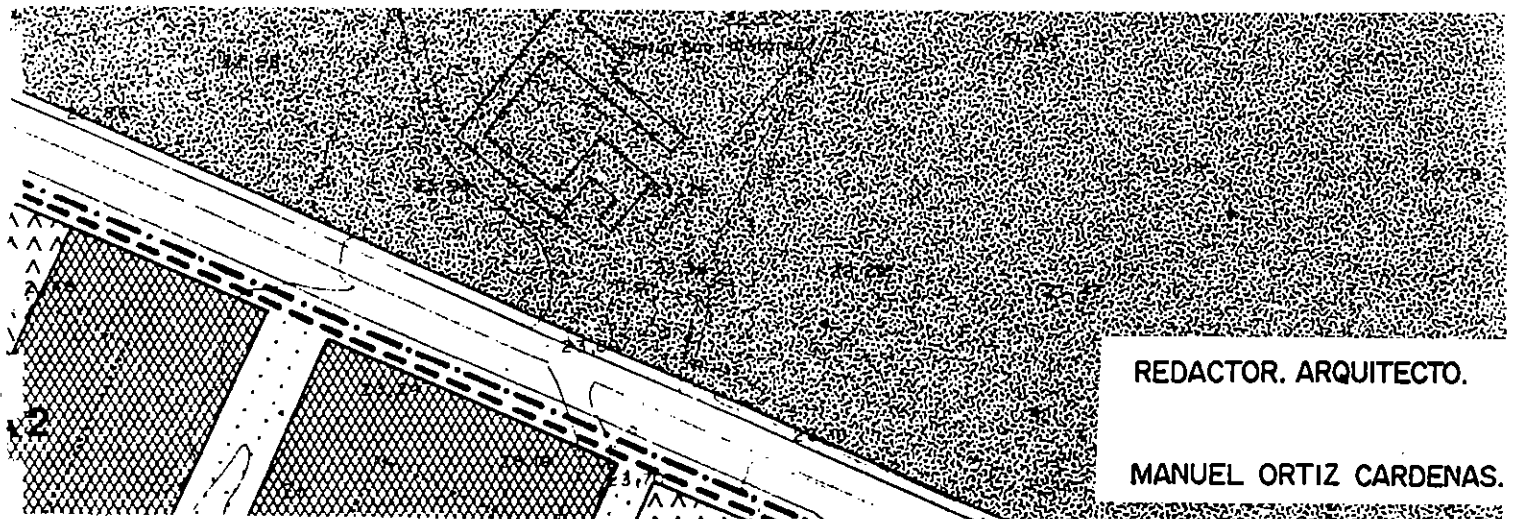




# Estudio de Detalle P.G.O.U. Sevilla

## Unidad de Actuación AE-1 ALCOSA-1

PROMOTOR: EMPRESA PUBLICA DE SUELO DE ANDALUCIA  
NOV-91



REDACTOR. ARQUITECTO.

MANUEL ORTIZ CARDENAS.

DILIGENCIA: para hacer constar que  
este documento ha sido aprobado  
definitivamente por el Ayuntamiento  
Pleno en sesión celebrada el día

31 JUL. 1992

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**ESTUDIO DE DETALLE  
P.G.O.U. SEVILLA**

**UNIDAD DE ACTUACION AE-1  
ALCOSA-1**

PROMOTOR: EMPRESA PUBLICA DEL SUELO DE ANDALUCIA. EPSA  
REDACTOR ARQUITECTO: MANUEL ORTIZ CARDENAS. NOV-91.

31 JUL. 1992

INDICE GENERAL.

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D. pas



|                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| 0. INTRODUCCION.                                                                |    |
| 0.1. INTRODUCCION. ....                                                         | 1  |
| 0.2. OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO. ....                                         | 1  |
| 0.3. PROMOTOR. ....                                                             | 2  |
| 1. MEMORIA INFORMATIVA.                                                         |    |
| 1.1. CARACTERISTICAS DEL AMBITO DE PLANEAMIENTO.....                            | 3  |
| 1.1.1. SITUACION. ....                                                          | 3  |
| 1.1.2. DELIMITACION Y SUPERFICIES. ....                                         | 3  |
| 1.1.3. RELIEVE. ....                                                            | 4  |
| 1.2. SITUACION ACTUAL. ....                                                     | 5  |
| 1.2.1. USO DE LOS TERRENOS. ....                                                | 5  |
| 1.2.2. CONSTRUCCIONES. ....                                                     | 5  |
| 1.2.3. VEGETACION. ....                                                         | 6  |
| 1.2.4. PROPIEDAD DEL SUELO. ....                                                | 6  |
| 1.3. INFRAESTRUCTURAS. ....                                                     | 7  |
| 1.3.1. INFRAESTRUCTURA INTERNA EXISTENTE.....                                   | 7  |
| 1.3.2. INFRAESTRUCTURA EN RELACION CON LAS REDES MU-<br>NICIPALES. ....         | 7  |
| 1.4. DOCUMENTACION FOTOGRAFICA. ....                                            | 8  |
| 1.5. PLANEAMIENTO URBANISTICO. ....                                             | 13 |
| 1.5.1. ANTECEDENTES. ....                                                       | 13 |
| 1.5.2. ORDENACION URBANISTICA PREVISTA EN EL P.G.....                           | 14 |
| A. La ordenación del Sector E. de la ciudad.<br>PGOU 87. ....                   | 14 |
| B. La Estructura urbana inmediata. ....                                         | 15 |
| 1.5.3. REGIMEN URBANISTICO DE APLICACION. ....                                  | 16 |
| A. Fichas de Planeamiento del PG.<br>(Condiciones de desarrollo del área). .... | 16 |
| B. Condiciones Particulares. ....                                               | 17 |
| C. Ordenación Física Propuesta por el PGOU. ..                                  | 20 |
| D. Cuadro de Superficies y Características.<br>Previsiones PGOU. ....           | 24 |

31 JUL. 1992

E. Observaciones sobre las previsiones del PGOU. ....

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



|                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2. MEMORIA DESCRIPTIVA. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION.                                     |    |
| 2.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACION. ....                                                            | 26 |
| 2.2. CRITERIOS DE ORDENACION. ....                                                               | 27 |
| 2.1.1. DEFINICION DE ALINEACIONES. ....                                                          | 27 |
| 2.1.2. DEFINICION DE RASANTES. ....                                                              | 28 |
| 2.1.3. DEFINICION DE VOLUMENES DE EDIFICACION. ....                                              | 29 |
| A. Volumen Destinado a Uso Residencial. ....                                                     | 29 |
| B. Volumen Destinado a Usos S.I.P.S. ....                                                        | 32 |
| C. Volumen Destinado a Usos Residenciales-Compatibles. ....                                      | 33 |
| 2.1.4. CARACTERIZACION DE LA RED PEATONAL VIAS INTERIORES. ....                                  | 34 |
| 3. MEMORIA DESCRIPTIVA. PROPUESTA EFECTUADA.                                                     |    |
| 3.1. ESQUEMA BASICO DE ORDENACION. ....                                                          | 36 |
| 3.2. ALINEACIONES QUE SE PROPONEN. ....                                                          | 37 |
| 3.2.1. ALINEACIONES DE MANZANA. ....                                                             | 38 |
| 3.2.2. ALINEACIONES DE EDIFICACION. ....                                                         | 39 |
| 3.2.3. TRAMOS PORTICADOS EN P. BAJA. ....                                                        | 42 |
| 3.2.4. PASAJES EN PLANTA BAJA. ....                                                              | 43 |
| 3.3. VOLUMENES DE EDIFICACION. ....                                                              | 44 |
| 3.3.1. DISPOSICION DE VOLUMENES. ....                                                            | 44 |
| 3.3.2. VOLUMENES DESTINADOS A USO RESIDENCIAL. ....                                              | 45 |
| 3.3.4. VOLUMENES DESTINADOS A USOS COMPATIBLES. ....                                             | 46 |
| 3.4. RASANTES. ....                                                                              | 46 |
| 3.5. NORMATIVA DE APLICACION. ....                                                               | 47 |
| 4. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION.                                                       |    |
| 4.1. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE. .... | 55 |
| 4.2. ANALISIS DE OTRAS ALTERNATIVAS. ....                                                        | 56 |
| 4.3. COHERENCIA DE LA SOLUCION PROPUESTA. ....                                                   | 58 |
| 4.4. ADECUACION DEL ESTUDIO DE DETALLE AL PGOU. ....                                             | 59 |

31 JUL. 1992

- 4.5. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA LEY DEL  
SUELO Y EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO. .... 62

Sevilla  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



5. CONSIDERACION SOBRE LA CONSIDERACION DE ACTUACIONES.  
5.1. FASES DE EJECUCION POR PARCELAS. .... 65  
5.2. GESTION DE LOS ESPACIOS DE MANZANA PRIVADOS. .... 66

6. PLANOS DE INFORMACION.

1. SITUACION E: 1/500.
2. PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU 87.  
REGIMEN DE SUELO Y GESTION. E: 1/2000.
3. PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU 87.  
CALIFICACION, USOS, SISTEMAS, ALINEACIONES Y  
RASANTES. E: 1/2.000.
4. USOS ACTUALES EN LA ZONA. E: 1/2.000.
5. TOPOGRAFICO. ESTADO ACTUAL. ZONA OESTE. E: 1/500.
6. TOPOGRAFICO. ESTADO ACTUAL. ZONA ESTE. E: 1/500.

5. PLANOS DE ORDENACION.

7. ORDENACION PROPUESTA. E: 1/1000.
8. VOLUMENES EDIFICACION. ZONA OESTE. E: 1/500.
9. VOLUMENES EDIFICACION. ZONA ESTE. E: 1/500.
10. ALINEACIONES Y RASANTES. ZONA OESTE. E: 1/500.
11. ALINEACIONES Y RASANTES. ZONA ESTE. E: 1/500.
12. VOLUMETRIA. E: 1/1000.

DILIGENCIA: para hacer constar que  
este documento ha sido aprobado  
definitivamente por el Ayuntamiento  
Pleno en sesión celebrada el día

31 JUL . 1992

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## 0. INTRODUCCION.

---

31 JUL. 1992

## 0.1. INTRODUCCION.

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



El presente Estudio de Detalle tiene por objeto Ordenar los Volúmenes de Edificación y establecer Alineaciones y Rasantes (completando las definidas por el Plan General) en los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación ALCOSA 1 (UA-AE-1) del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla.

El planeamiento urbanístico del municipio, regulado por el PGOU determina, entre otros muchos aspectos, las condiciones de desarrollo de suelo clasificado como Urbano, vinculando éste a la realización de diversas figuras de planeamiento (Estudios de Detalle, Planes Especiales, etc.). En nuestro caso, según el PGOU, la actuación edificatoria debe ser precedida, al menos, de la redacción de un Estudio de Detalle que comprenda el ámbito definido en el PGOU.

El Estudio de Detalle se realiza al objeto de pormenorizar la ordenación propuesta por el PGOU, pretendiéndose configurar una base de referencia donde implantar el posterior proceso edificatorio del modo más adecuado posible a las demandas y necesidades del entorno inmediato.

## 0.2. OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO.

El Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, Aprobado Definitivamente el 27/12/87 por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes, incluía entre sus determinaciones la delimitación de la UA-AE-1 (ALCOSA-1). El desarrollo preliminar de la citada actuación, que incluye dos áreas segregadas geográficamente, anejas a la vía perimetral norte que delimita el "Parque Alcosa", se realizaría mediante un Estudio de Detalle. El presente proyecto tiene por objeto proceder a la redacción del citado Estudio.

31 JUL. 1992

0.3. PROMOTOR.

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia  
P.D.



Se redacta el presente proyecto por encargo directo de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (E.P.S.A.).

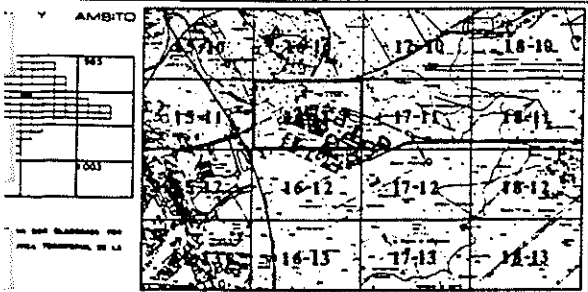
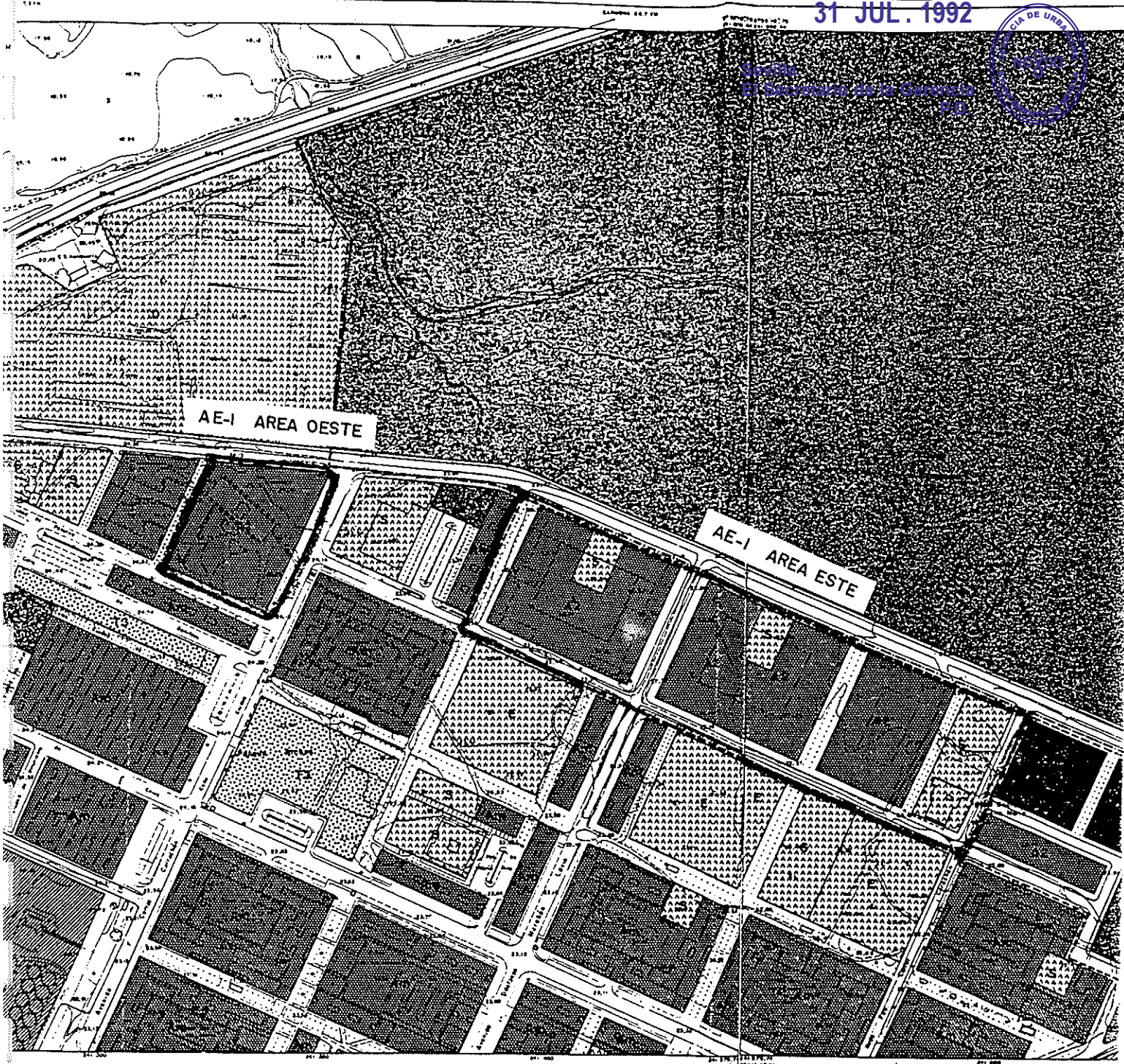
La competencia legal del promotor para proceder a la redacción del Estudio de Detalle dimana de los preceptos establecidos en los arts. 4 de la Ley del Suelo, 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y concordantes.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

31 JUL. 1992



Sevilla  
El Secretario de la Corporación  
F.D.



PLAN GENERAL  
MUNICIPAL  
ORDENACION AC

SEVILLA

Calificación, Usos, Sistemas,  
Alineaciones y Rasantes.  
escala 1:5000 Abril de 1992

EXCMO AYUNTAMIENTO DE SEVILLA  
GERENCIA DE URBANISMO

| LEYENDAS |                                      | CALIFICACION, USOS Y SISTEMAS |                |
|----------|--------------------------------------|-------------------------------|----------------|
|          | BOTANICAL                            |                               | Urb. HISTORICO |
|          | SERVICIOS PUBLICOS                   |                               | URBANIZACION   |
|          | ESPACIOS VERDES                      |                               | URBANIZACION   |
|          | INFRAESTRUCTURAS URBANAS BASICAS     |                               | URBANIZACION   |
|          | SISTEMAS DE COMUNICACIONES           |                               | URBANIZACION   |
|          | SEÑALES DE PROPAGACION DEL VIBRO     |                               | URBANIZACION   |
|          | BANCAJONES O ESPACIOS LIBRES PRIVADO |                               | URBANIZACION   |

DILIGENCIA: para hacer constar que  
este documento ha sido aprobado  
definitivamente por el Ayuntamiento  
Pleno en sesión celebrada el día

31 JUL . 1992

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## 1. MEMORIA INFORMATIVA.

---

31 JUL. 1992

## 1.1. CARACTERISTICAS DEL AMBITO DE PLANEAMIENTO.

Sevilla  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



### 1.1.1. SITUACION

Los terrenos que nos ocupan, correspondientes a la UA-AE-1, se sitúan en la zona norte-límite del Parque Alcosa, inmediatos a la vía perimetral norte que cierra la citada barriada. La UA presenta dos áreas diferenciadas y segregadas espacialmente:

- Area, que denominaremos Oeste, situada al O. de C/ Liria y del Mercado, presenta las menores dimensiones.
- Area, que denominaremos Este, situada al N. del C.P. "Averroes" y del Instituto y al O. del Mercado. Constituye el núcleo fundamental de la U.A.

### 1.1.2. DELIMITACION Y SUPERFICIES.

La delimitación de la Unidad de actuación se efectúa en diversos documentos del PGOU, fundamentalmente en el Plano de Régimen de Suelo y Gestión, con las siguientes características:

#### - Area Oeste.

Geométricamente es un trapecio rectángulo con base mayor en C/ Liria y base menor en C/ peatonal oeste. Límites:

- . Norte ..... Vía de circunvalación (115 m. aprox.)
- . Este ..... C/ Ciudad de Liria (151,00 m. aprox.)
- . Sur ..... C/ Ciudad de Paterna (111,5 m. aprox.)
- . Oeste ..... C/ peatonal (113,50 m. aprox.)

La superficie total aprox. de éste área es de 14.490 m2.

#### - Area Este.

Geométricamente es un rectángulo perfecto de dimensiones ap. 485 m. por 150 m., con dirección este-oeste. Límites:

- . Norte ..... Vía de circunvalación (483,30 m.)
- . Este ..... Unidad de Actuación AE-2 (150 m.)
- . Sur ..... C.P. Averroes e Instituto (483,30 m.)
- . Oeste ..... Bloque de viviendas de la manzana del mercado (150 m.)

31 JUL. 1992

La superficie total de los terrenos de éste área es, 76.849 m<sup>2</sup>.

La superficie tot. de los terrenos de la zona AE-1 es, 91.338 m<sup>2</sup>.

Anotamos que la delimitación del ámbito de planeamiento ha experimentado un leve reajuste, al excluirse del mismo (por incorporación a la UA-AE-2) la vía situada en el límite E., C/ Corral Corachán. Con esta variación, las superficies citadas con anterioridad pasan a ser las que siguen:

. Sup. terrenos área Este. . . . . 74.989 m<sup>2</sup>.

. Sup. terrenos UA-AE-1 . . . . . 89.479 m<sup>2</sup>.

### 1.1.3. RELIEVE.

El relieve de los terrenos es prácticamente nulo, manteniéndose dentro de las características del entorno inmediato.

Su altitud, tanto para la zona Este como para la Oeste de la UA, se mantiene constante entre 22'00-23'00 m. No existen pendientes naturales reseñables.

No existen accidentes topográficos dignos de mención, excepción hecha de núcleos de vertido de escombros en el área este de la UA.



31 JUL. 1992

## 1.2. SITUACION ACTUAL.

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



### 1.2.1. USO DE LOS TERRENOS.

Por su naturaleza de suelos sometidos a procesos de urbanización los terrenos que constituyen la UA-AE-1 carecen de uso definido, configurándose como zonas baldías; no obstante, cabe establecer los siguientes matices:

- Area oeste. Sus características de espacio vacante, con perímetro urbanizado, situado entre zonas residenciales de fuerte intensidad, unido a la existencia de una edificación que agrupa diversas instalaciones (bares, taller de reparación, gimnasio) posibilitan que este área se utilice como zona de esparcimiento no cualificada que acoge actividades variadas (aparcamiento, juegos, terraza de bar, etc.) sup. 14.490 m<sup>2</sup>.
- Area este. Sus características de terrenos de borde de difícil acceso configuran a esta zona como área residual carente de cualquier uso, existiendo áreas de vertido incontrolado de escombros y objetos inservibles. En el extremo este encontramos el único uso del área: religioso (Iglesia Beata Madre Ana María) que se sitúa en una parcela de sup. aprox. 2.620 m<sup>2</sup>. Sup. del área Este 74.989 m<sup>2</sup>.

### 1.2.2. CONSTRUCCIONES.

De lo reseñado en el apígrafe anterior se desprende la práctica inexistencia de construcciones en la AE-1.

- Area oeste. En la zona central se encuentra una edificación de 1 p. de altura constituida por dos módulos simétricos de dimensiones 20 x 14 m. cada uno, los módulos cuentan con cubierta inclinada que presenta amplio vuelo y se ubican sobre una plataforma rectangular continua de dimensiones 67 x 26 m. (Sup. construida en planta, 560 m<sup>2</sup>.)

31 JUL. 1992

- Area este. En el límite este del área, inmediato a la C/ rral Corachán, se encuentra la única edificación, correspondiente a la Iglesia. "Beata Madre Ana María". El edificio de planta simétrica sensiblemente rectangular presenta una Sup. construida en planta de 900 m2 (36 x 25 m. aprox.) y una altura de 1-2 plantas.

Señala  
El Secretario de la Gerencia



#### 1.2.3. VEGETACION.

A excepción de dos ejemplares de porte medio situados en el área oeste, la UA carece totalmente de vegetación, excepción hecha de cobertura espontánea.

#### 1.2.4. PROPIEDAD DEL SUELO.

La propiedad de los terrenos que se incluyen en la UA-AE-1, sup. aprox. 89.479 m2., corresponde a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, EPSA.

31 JUL. 1992

### 1.3. INFRAESTRUCTURAS.

Sevilla  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



#### 1.3.1. INFRAESTRUCTURA INTERNA EXISTENTE.

Los terrenos de la UA-AE-1 no poseen otra infraestructura interna que la correspondiente a las acometidas de las diferentes redes a las edificaciones citadas en el apartado anterior. No se ha detectado red subterránea alguna que surque los terrenos de la unidad.

#### 1.3.2. INFRAESTRUCTURA EN RELACION CON LAS REDES MUNICIPALES.

- Red Viaria. La delimitación de la U.A. realizada por el PGOU posibilita la inmediata conexión de las nuevas vías, cuyas alineaciones el E. de D. reajusta, con el viario existente. Realizamos las siguientes precisiones:
  - . Area oeste: Este área (en realidad se trata de una manzana totalmente urbanizada) presenta inmediata incorporación a la red viaria: Via de circunvalación, C/ Ciudad de Liria, C/ Ciudad de Paterna. Las secciones de estas vías permiten absorber el posible tránsito que generen las actuaciones edificatorias en este área.
  - . Area este: La ordenación prevista en el PGOU, que complementa la red existente, permite la inmediata conexión a la red, bien mediante la vía perimetral de circunvalación, bien mediante viario del P. Alcosa: C/ Marañón Lavín, Avda. de Elda, C/ Corral Corachán. Al igual que en el caso anterior, las secciones de las vías permiten absorber el tránsito que generen las actuaciones edificatorias en el área.
- Abastecimiento de Agua, Saneamiento, Alumbrado, E. Electrica.
  - . Area oeste: Este área presenta en su perímetro la totalidad de las redes citadas, entendiéndose que en principio las actuaciones podrán conectar de modo inmediato. (este apartado debe verificarse, no obstante, en la realización del oportuno Proyecto de Urbanización).

31 JUL. 1992

- . Area este: Este área presenta puntos de posible conexión en las vías, totalmente urbanizadas, que constituyen los límites sur del área (Avda. de Elda, C/ Mariano Lavín y P.C/ Corral Corachán). En lo que a red de saneamiento refiere, también existe la posibilidad de conexión en la vía de circunvalación. No se ha estudiado, por no ser objeto del presente proyecto, si las redes en cuestión poseen capacidad para atender las demandas de suministro generadas por las actuaciones a realizar en la zona.



#### 1.4. DOCUMENTACION FOTOGRAFICA.

---

En páginas siguientes se ajunta documentación fotográfica relativa a diversos aspectos de la UA-AE-1. La fecha de realización del reportaje fotográfico es Diciembre 90.

1. Vista de la zona O. de la UA. Al fondo, en el centro, la edificación que agrupa diversos usos (bar, gimnasio, etc.)
2. Vista de la C/ Ciudad de Lérida en su tramo de acceso al área oeste de la UA.
3. Vista del área O. de la UA. desde la ronda de circunvalación del P. Alcosa.
4. Vista del área E. de la UA. en su límite O, se aprecia la existencia de viario parcialmente ejecutado.
5. Vista del área E. de la UA. desde la ronda de circunvalación del P. Alcosa. El fin de esta curva coincide, prácticamente, con el comienzo de la UA.
6. Id. anterior, al fondo los bloques de viviendas de C/ Corral Corachán.
- 7.8.9.10. Diversos aspectos de la vía, actualmente terriza, que constituye el límite sur de la zona este de la U.A.
11. Vista tramo final de C/ Marañón Lavín. Al fondo, la Zona Este de la U.A.
12. Vista tramo final C/ Corral Corachán, límite Este de la U.A. al fondo izquierda la Iglesia Beata Madre Ana María.

DILIGENCIA: para hacer constar que  
este documento ha sido aprobado  
definitivamente por el Ayuntamiento  
Pleno en sesión celebrada el día

31 JUL. 1992

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



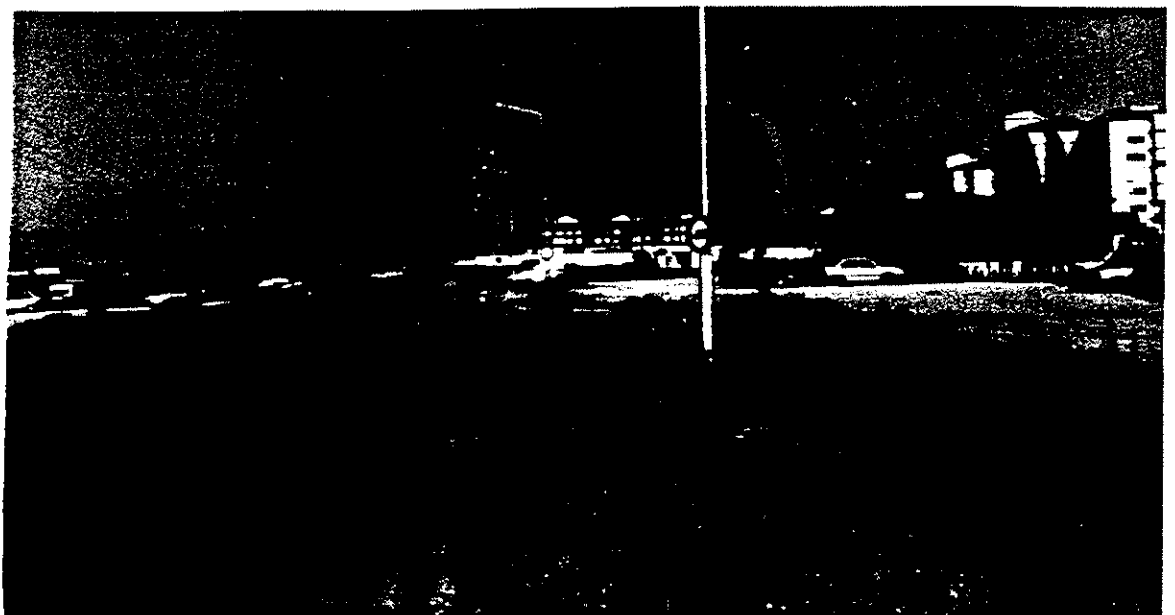
1.



2.



3.



DILIGENCIA: para hacer constar que  
este documento ha sido aprobado  
definitivamente por el Ayuntamiento  
Pleno en sesión celebrada el día

31 JUL. 1992

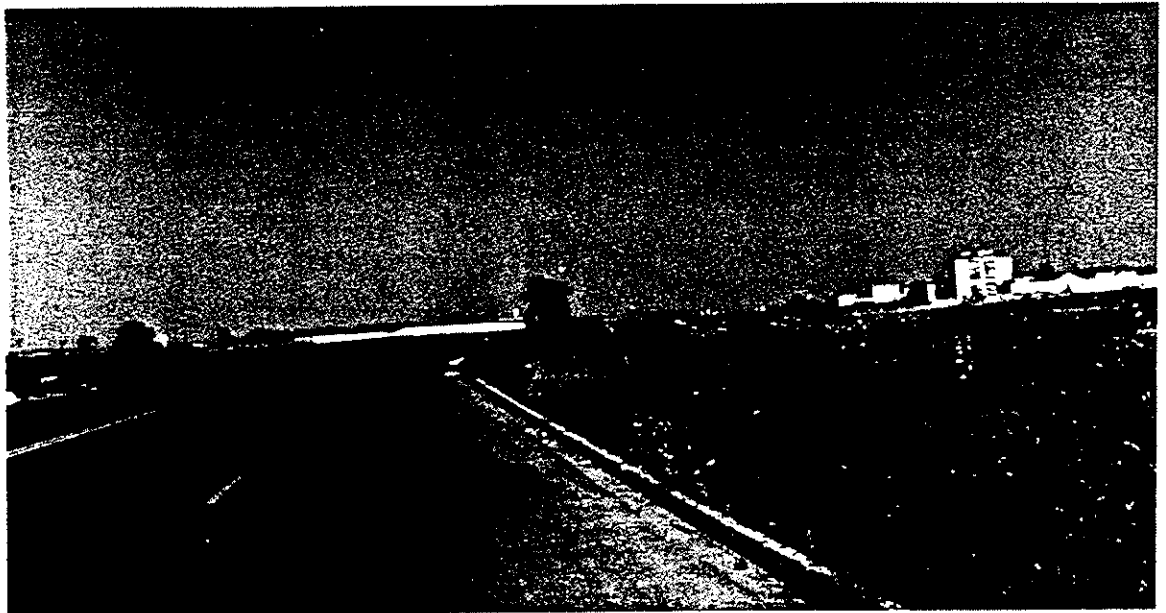
Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



4.



5.



6.



31 JUL 1992

Sevilla:  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



7.



8.



9.



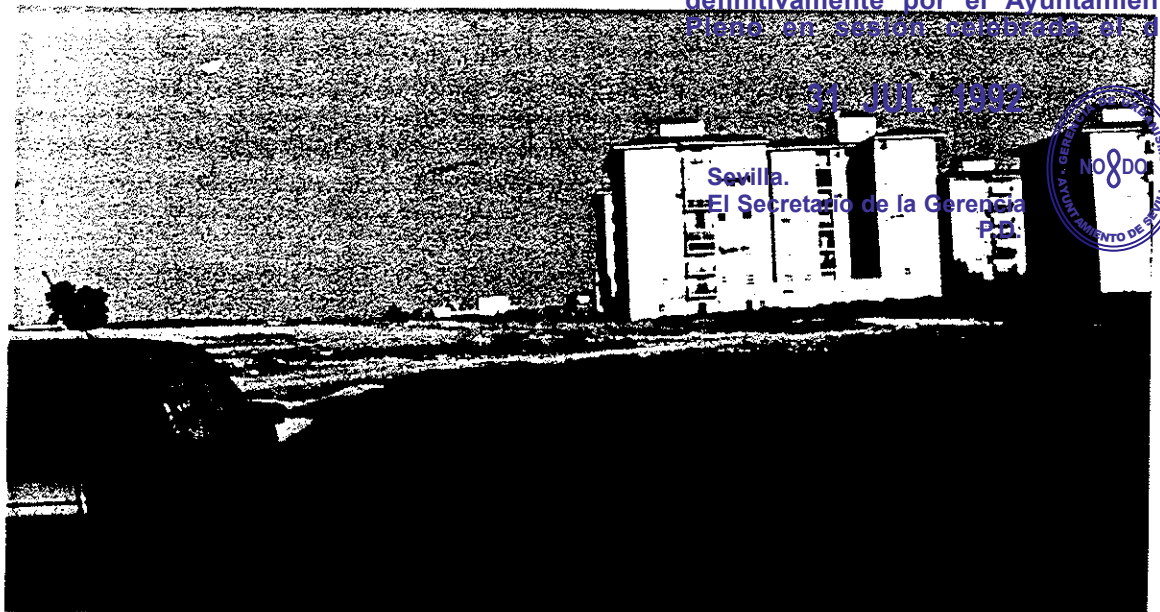
DILIGENCIA: para hacer constar que  
este documento ha sido aprobado  
definitivamente por el Ayuntamiento  
Pleno en sesión celebrada el día

27 JUL 1982

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.H.



10.



11.



12.



31 JUL. 1992

## 1.5. PLANEAMIENTO URBANISTICO.

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



### 1.5.1. ANTECEDENTES.

El presente Estudio de Detalle, UA-AE-1 "Alcosa-1" comprende parte de los terrenos no consolidados de la primitiva actuación Parque Alcosa.

La actuación residencial "Parque Alcosa", iniciativa privada, promovida por "Alfredo Corral S.A." se desarrolla en los años 70 sin que conste que se hubiera realizado al amparo de un instrumento urbanístico adecuado, únicamente se conocen de la misma, planos de ordenación general.

La intervención se inserta en un marco común a apreciable cantidad de actuaciones de la época, que tenían por objeto-base dar acogida a las emigraciones campo-ciudad de la década 60-70. Las características de estas intervenciones desde del punto de vista de su "inserción" en la ciudad ó núcleo receptor de la emigración son idénticos en la mayoría de los casos:

- Ocupación de suelos periféricos.
- Total discontinuidad respecto a la ciudad existente.
- Autonomía funcional.
- Independencia de sus presiones respecto de las propuestas generales de la ciudad.

Las posteriores iniciativas de planeamiento en la zona (básicamente Polígono Aeropuerto), efectuadas en contra del modelo del PGOU 63, van a redefinir la lectura de la zona del "Parque Alcosa", al pasar a integrarse en una zona de "nuevo crecimiento", ya no en una isla segregada, de la ciudad.

1.5.2. ORDENACION URBANISTICA PREVISTA EN EL PLAN GENERAL.

Sevilla  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



A. La ordenación del Sector Este de la ciudad. PGOU 87.

La UA-AE-1 se sitúa en el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla/87 en la zona de ordenación Periferia Este.

El sector Este de la ciudad está constituido por áreas urbanas de amplias dimensiones (Parque Alcosa, Polígono Aeropuerto, Torreblanca y Polígono Industrial El Pino) escasamente conexas entre sí e incorporadas al resto de la ciudad a través de arterias interurbanas: ctras. a Madrid y Málaga.

El Plan General propone para el Parque Alcosa los siguientes objetivos de ordenación:

- Erradicar las instalaciones de la Cooperativa Algodonera Nuestra Señora de los Reyes, ubicándose en su lugar el remate del área residencial y localizando un centro cívico.
- Incorporación de la trama del Parque Alcosa al sector de equipamiento y al eje central del Polígono Aeropuerto.

En los suelos vacantes del N., entre la vía perimetral que delimita el Parque Alcosa, de sección ampliada, y la zona consolidada, se prevé una actuación residencial que defina la fachada del Parque Alcosa a la ctra. N-IV y diseñe la transición del Polígono Aeropuerto al Parque suburbano de futura creación. Sobre estos suelos el Plan General delimita dos unidades de actuación: La UA-AE-2 y la UA-AE-1, objeto del presente Estudio de Detalle.

31 JUL. 1992

B. La Estructura urbana inmediata.

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia



Según el PGOU de Sevilla la UA-AE-1 incluye una área de P.D. vacante, discontinua geográficamente, definida por los siguientes elementos de ordenación:

- Vía de borde Noreste. Enlace entre la ctra. Nacional IV y el Polígono Aeropuerto. Esta vía delimita toda la unidad urbana del Parque Alcosa. Al Norte de esta vía y hasta la Nacional IV se extiende un parque suburbano no programado por el Plan General.

La vía sirve de borde-fachada a las dos áreas que constituyen la AE-1, presentando a la misma, las dimensiones predominantes (prácticamente 600 m. entre las dos áreas).

- Área de Equipamientos Escolares. Al sur del área E. de la UA se ubica la mayor concentración de equipamientos del P. Alcosa, la mayoría de ellos de carácter escolar, bien ejecutados (C.P. Averroes), bien pendientes de la misma.

Estos equipamientos en su entidad superficial y características de parcelario coinciden prácticamente con la zona de la UA.

La vía de separación entre ambas zonas (UA-AE-1 y Equipamientos) permite la conexión de las dos áreas de la UA. (en un pequeño tramo presenta la denominación de C/ Ciudad de Elda). Esta vía está delimitada por la zona verde prevista en la AE-2 y por la zona oeste de la AE-1, que actúan como fondos de perspectiva de la misma.

- Los restantes límites están constituidos por la UA-AE-2, de colmatación de Alcosa por su borde Noreste y por diversas manzanas consolidadas, tanto para el área este como para el área oeste de la AE-1.

31 JUL. 1992

1.5.3. REGIMEN URBANISTICO DE APLICACION.

Sevilla  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



Los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle comprenden la Unidad de Actuación UA-AE-1 (ALCOSA 1) del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, Aprobado Definitivamente por Resolución de 27 de Diciembre de 1.987 del Consejero de Obras Públicas y Transportes.

Las determinaciones de mayor relevancia propuestas por el PGOU que afectan a la UA son las que siguen:

A. Fichas de Planeamiento del PG. (Condiciones de desarrollo del área).

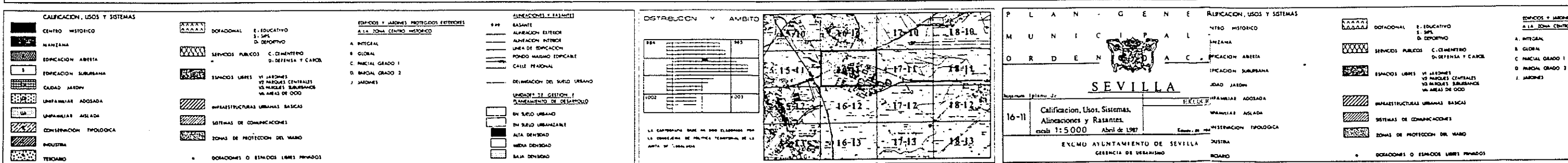
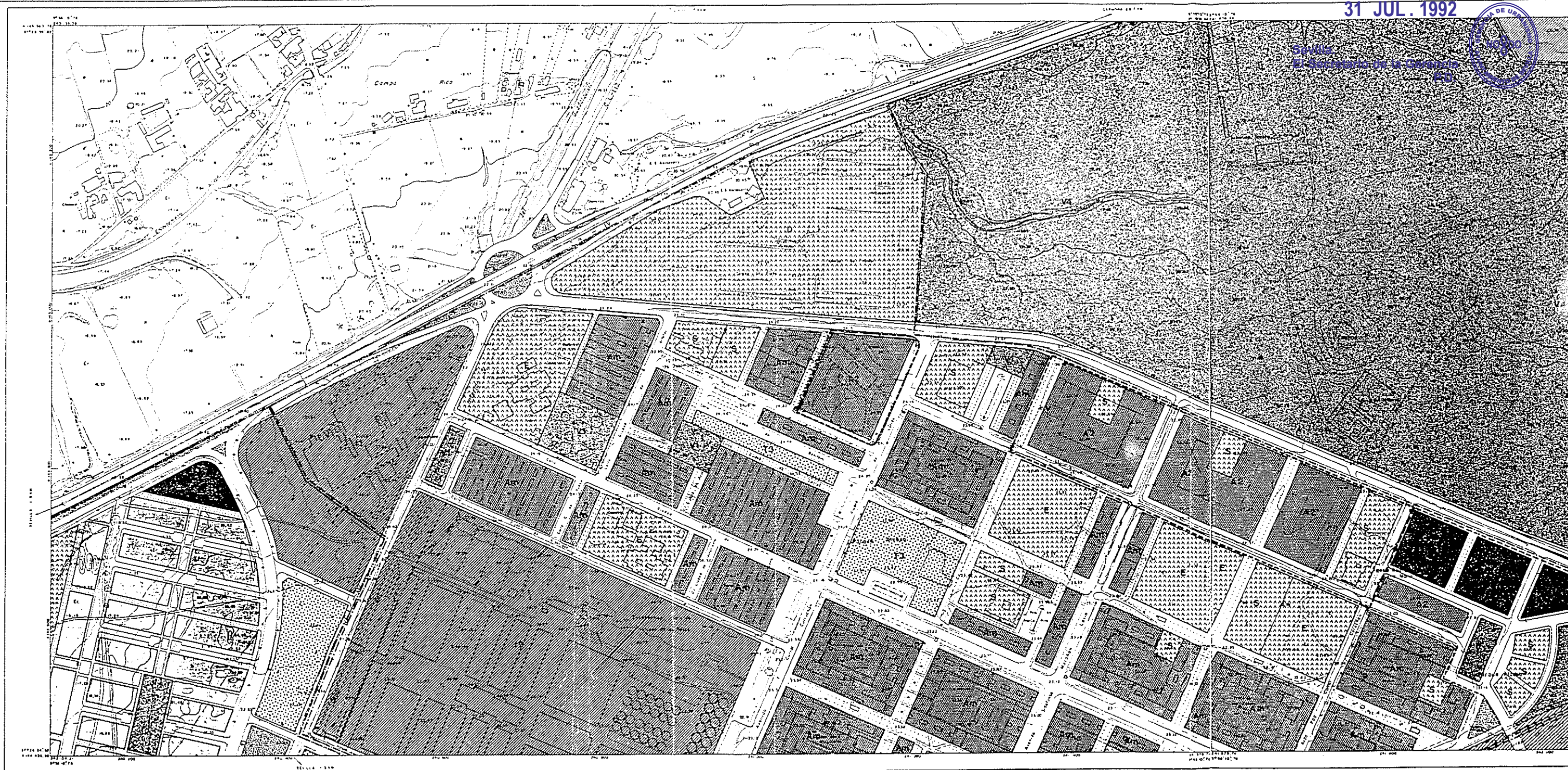
- Clase de Suelo ..... SUELO URBANO
- Iniciativa de Planeamiento ..... EPSA
- Sistema de Actuación ..... COMPENSACION
- Operación a la que pertenece ..... ALCOSA
- Programación ..... 2º CUATRIENIO
- Objetivos:
  - . Ordenación de volúmenes edificados y disposición del equipamiento en las parcelas señaladas.
  - . Delimitación de espacios libres privados entre bloques.
- Edificabilidad residencial ..... 93.000 m2.
- Edificabilidad total ..... 93.000 m2.
- Número máximo de viviendas ..... 780 vivs.
- Reserva mínima de suelo para dotaciones (SIPS) ..... 7.400 m2.
- Superficie mínima de cesión gratuita . 7.400 m2.
- Aprovechamiento Máximo destinado a Usos Compatibles..... 25% del Aprovechamiento Residencial Previsto.

Al objeto de identificar el área, en pags. siguientes se adjuntan fotocopias reducidas de los planos de interés del PGOU.

31 JUL. 1992



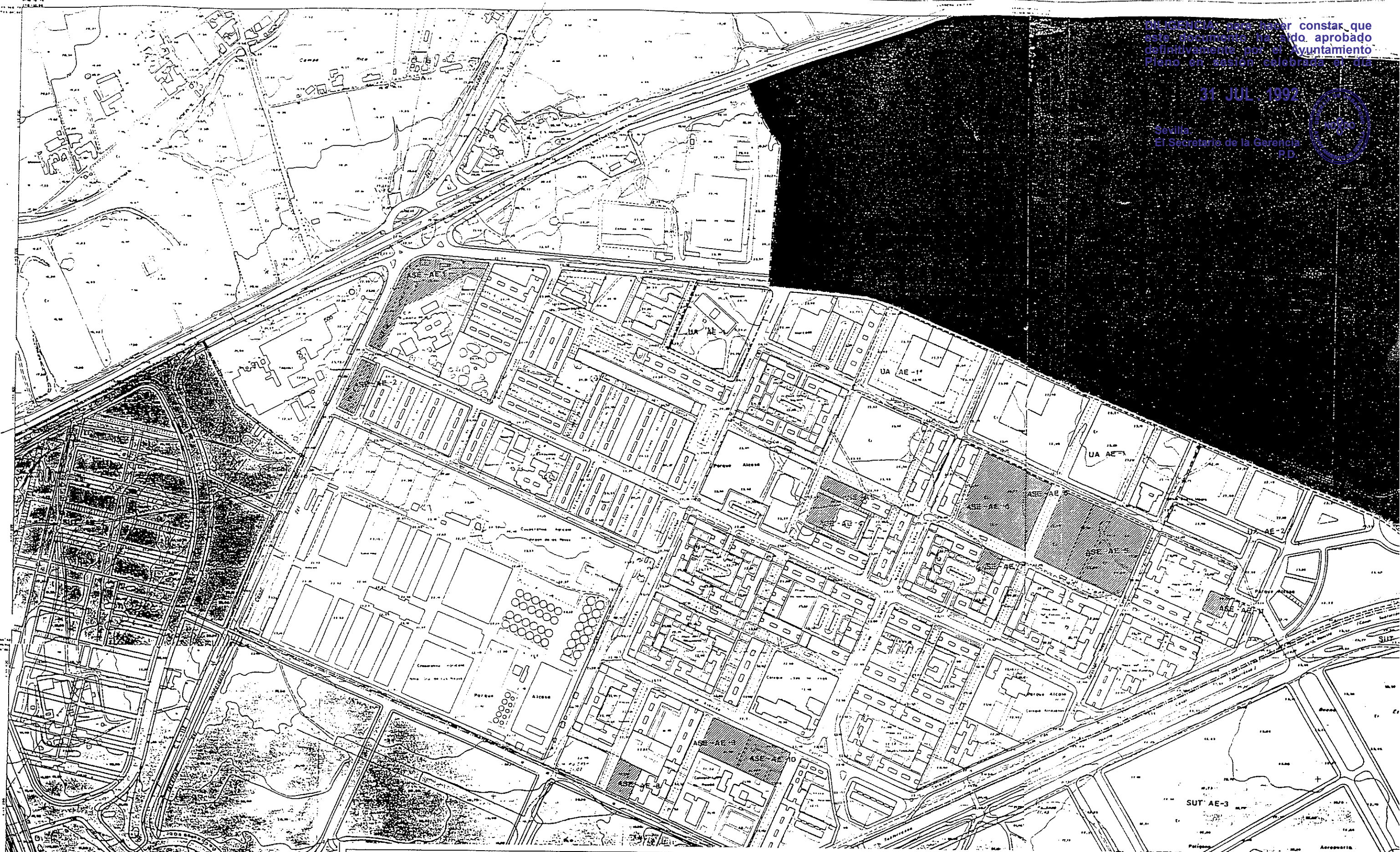
1.ª M. DE SEVILLA  
E2-984/16-11



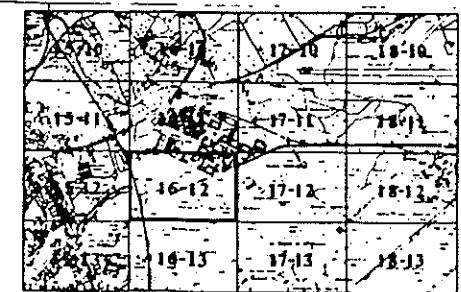
El Sr. Alcalde, para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

31 JUL 1992

Sevilla  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



| CLASIFICACION DEL SUELO |                                     | GESTION DE SUELO |                                                                                        | ASY - NO - 4 |                                         | SGRY - NO - 4 |                                    |
|-------------------------|-------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------|---------------|------------------------------------|
| [Symbol]                | SUELO URBANO                        | [Symbol]         | SUELO DE SISTEMAS GENERALES A OBTENER POR CISION, ELEVACION, COMPRA O PERMUTA          | [Symbol]     | PERI PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIORE | [Symbol]      | SGRY SISTEMA GENERAL SIN VARIAS    |
| [Symbol]                | SUT SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO   | [Symbol]         | SUELO DE SISTEMAS GENERALES A COMPENSAR EN EL SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO            | [Symbol]     | ED ESTUDIO DE DETALLE                   | [Symbol]      | SGRY SISTEMA GENERAL SIN PASADIZAS |
| [Symbol]                | SUA SUELO URBANIZABLE ACTIVO        | [Symbol]         | SUELO DE SISTEMAS GENERALES A COMPENSAR EN EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO TRANSITORIO | [Symbol]     | UA UNIDAD DE ACTUACION                  | [Symbol]      | SGRY SISTEMA GENERAL SIN PASADIZAS |
| [Symbol]                | SUP SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO    | [Symbol]         | SUELO DE SISTEMAS GENERALES A COMPENSAR EN EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO             | [Symbol]     | ASY ACTUACION SIMPLE DE VARIO           | [Symbol]      | SGRY SISTEMA GENERAL SIN PASADIZAS |
| [Symbol]                | SUT SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO | [Symbol]         | SUELO DE SISTEMAS GENERALES A COMPENSAR EN EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO          | [Symbol]     | ASE ACTUACION SIMPLE DE EQUIPAMIENTO    | [Symbol]      | SGRY SISTEMA GENERAL SIN PASADIZAS |
|                         |                                     | [Symbol]         | ACTUACIONES SIMPLES A OBTENER POR REFORMACION, CISION, ELEVACION, COMPRA O PERMUTA     | [Symbol]     | SUT SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO       | [Symbol]      | SGRY SISTEMA GENERAL SIN PASADIZAS |
|                         |                                     | [Symbol]         |                                                                                        | [Symbol]     | SUA SUELO URBANIZABLE ACTIVO            | [Symbol]      | SGRY SISTEMA GENERAL SIN PASADIZAS |
|                         |                                     | [Symbol]         |                                                                                        | [Symbol]     | SUP SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO        | [Symbol]      | SGRY SISTEMA GENERAL SIN PASADIZAS |
|                         |                                     | [Symbol]         |                                                                                        | [Symbol]     | SUTP SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO    | [Symbol]      | SGRY SISTEMA GENERAL SIN PASADIZAS |



PLAN GENERAL MUNICIPAL ORDENANZA SEVILLA

Regimen del Suelo y Gestion. escala 1:5000. Abril de 1987. Consejo de Sevilla. AGENCIA DE URBANISMO

31 JUL. 1992

B. Condiciones Particulares.

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia



Dado que en la UA los únicos usos que se incluyen son S.I.P.S. y Edificación Abierta (Subzona A-2), se reseñan exclusivamente las condiciones fundamentales que afectan a dichos usos.

Condiciones Fundamentales de los S.I.P.S.

- Art. 4.81. Definición y Usos Pormenorizados.

- Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:
  - a) Sanitario
  - b) Asistencial
  - c) Cultural
  - d) Administrativo Público
  - e) Mercados de Abastos y centros de comercio
  - f) Servicios Urbanos
  - g) Religioso

- Art. 4.86. Edificaciones Especiales.

1. Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones particulares de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, y el cumplimiento de las condiciones que se establezcan en los epígrafes siguientes.
2. En zonas donde las edificaciones deban alinearse a vial.
3. Si la edificación se ubicara en cualquier otra zona deberá cumplir además las siguientes condiciones:
  - a) El número de plantas no excederá del que le correspondiera por aplicación de las condiciones particulares de zona.
  - b) La ocupación no superará el 75% de la superficie de la parcela.
  - c) Deberá cumplir las condiciones de separación a otras edificaciones que señalen las condiciones particulares de zona.

31 JUL. 1992

Condiciones Fundamentales para la Subzona de Edificación

Abierta A-2.

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia  
P.D.



- Art. 10.47. Parcela Mínima.

1. La parcela mínima para las distintas subzonas será de: ....  
Para la A-2: milcuatrocientos (1.400) metros cuadrados.
2. Cuando en una parcela se proyecta la ejecución de dos o mas bloques, el proyecto o Estudio de Detalle deberá efectuar la asignación de la superficie de parcela que corresponda a cada bloque en función de las respectivas edificabilidades que consume. En todo caso será preciso la previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando se actúe sobre parcelas de mas de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

- Art. 10.48. Edificabilidad neta.

La edificabilidad neta, medida exclusivamente sobre parcela, será de: .....

Para la A.2: 2,0 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

- Art. 10.49. Separación a linderos.

1. El edificio deberá separarse de todos los linderos una distancia mínima de la mitad de su altura ( $h/2$ ), si bien en relación con el lindero frontal esta distancia se medirá a partir del eje de la calle.
2. ....

- Art. 10.51. Alturas Máximas.

1. ....
2. Las alturas para las construcciones serán:
  - a) .....
  - b) para la A-2: P.B.+ 6, con un máximo de veinticuatro metros.
  - c) .....

- Art. 10.55. Aparcamientos en espacio libre de parcela.

"El espacio libre de parcela podrá acondicionarse como aparcamiento con capacidad máxima para cubrir el veinte por ciento (20%) de las plazas de aparcamientos que demanden los usos implantados en el edificio".

31 JUL. 1992

- Art. 10.56. Condiciones estéticas de las subzonas A-1, A-2 y

A-3.

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



1. Las plantas bajas podrán ser porticadas.
2. ....
3. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de (50) cincuenta centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles con el límite máximo total de (2) metros.
4. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

- Art. 10.57. Condiciones particulares de uso.

1. El uso determinado en todas las subzonas será el residencial (plurifamiliar). Se prohíben expresamente las viviendas interiores.
2. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se permiten los siguientes usos pormenorizados:
  - Talleres artesanales y pequeña industria.
  - Hospedaje.
  - Espectáculos y salas de reunión.
  - Comercio en locales comerciales y agrupaciones comerciales. Se permiten los pasajes comerciales.
  - Oficinas.
  - Aparcamiento.
  - Garaje.
  - Agrupaciones Terciarias.
  - Docente.
  - Deportivo.
  - SIPS.

31 JUL. 1992

C. Ordenación Física Propuesta por el PGOU.

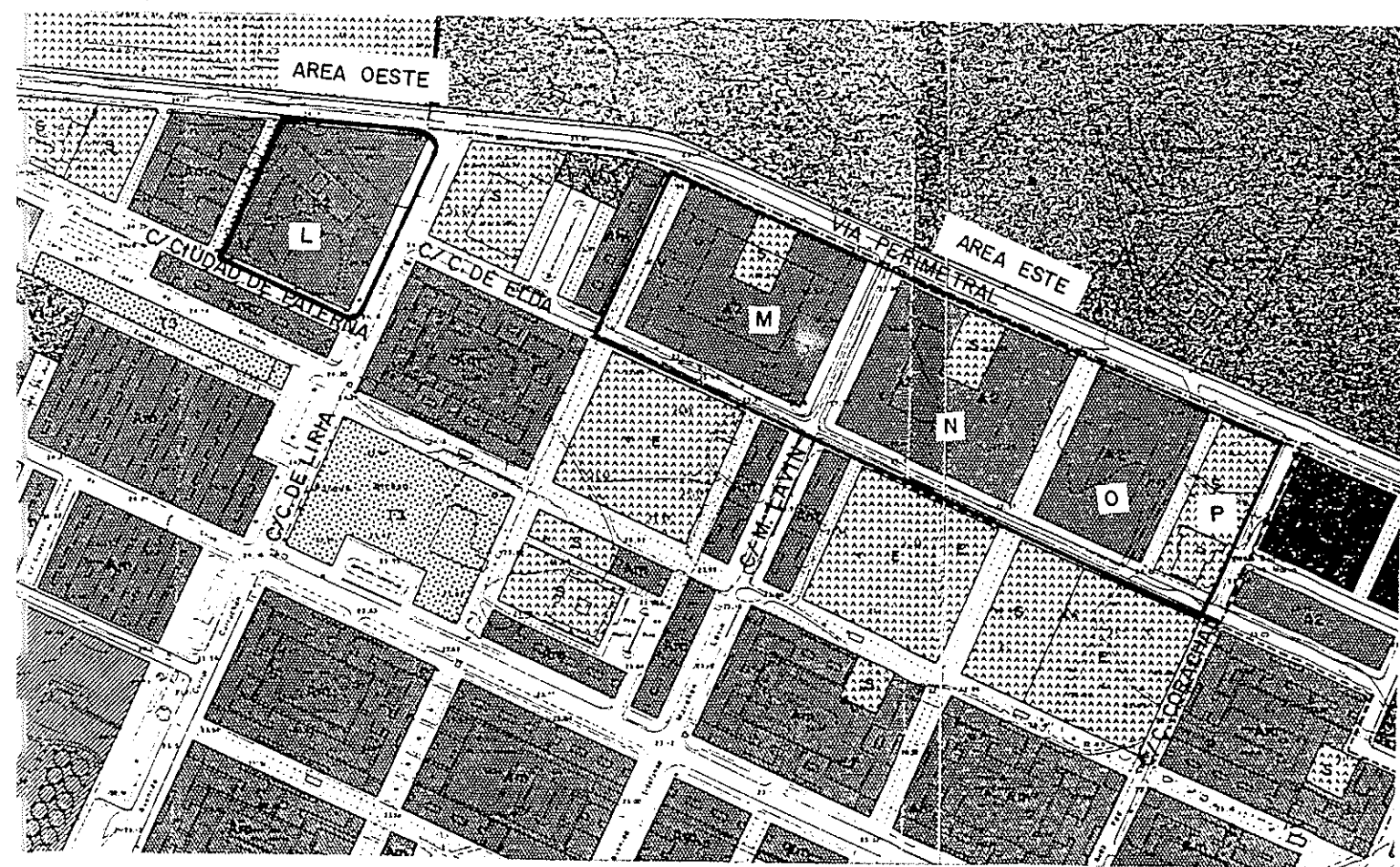
Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia



La ordenación física propuesta por el PGOU para la unidad de actuación completa la trama viaria existente manteniendo similares características en cuanto a la definición de la estructura interna, características morfológicas de manzanas, secciones de viario, etc.

Se prevé el establecimiento de 5 manzanas básicamente ortogonales, 1 correspondiente a la zona oeste de la UA y 4 correspondientes a la zona este. El viario que delimita estas manzanas no se incluye en la unidad para la manzana de la zona oeste (L) y sí se incluye (a excepción de la vía perimetral) para las manzanas de la zona este (M, N, O, P,). Anotamos la leve Modificación de la UA efectuada, al haberse incorporado a la AE-2 la vía correspondiente a C/Corral Corachán.

Se adjunta gráfico indicativo. Para facilidad de identificación se han numerado las diversas manzanas de idéntico modo al que se establece posteriormente en planos de ordenación.



31 JUL. 1992

- Parcelario. Usos:

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia



En la zona Oeste de la UA, el nivel de ordenación previsto en el PGOU no es muy destacable, al delimitarse una manzana completa, interior a vías perimetrales, que se desarrollará mediante la aplicación de la ordenanza A-2.

En la zona Este de la UA es donde se realizan mayores previsiones en orden a las actuaciones a efectuar:

- . Establecimiento de dos manzanas casi idénticas dimensiones (120 x 140 m.) zona a ambos márgenes de la C/ M. Lavín (manzanas M1 y M2). Estas manzanas, de uso residencial, presentan un área de las mismas destinada a uso S.I.P.S., de dimensiones 50x30 m. que se sitúa en la zona central de las manzanas, con fachada principal a la vía perimetral.
- . Establecimiento de dos manzanas de dimensiones inferiores a las anteriores en las proximidades de C/Corral Corachán, zona próxima a la AE-2. Estas manzanas O (120 x 82,30) y P (120,5x 45) proceden de la segregación teórica de una manzana de idénticas características a las M y N. Se destinan a usos residenciales (O) y a uso SIPS (P).

En relación a la propuesta de aplicación de ordenanzas efectuada por el PGOU, ordenación abierta tipo A-2 para la totalidad de áreas residenciales, anotamos que resulta, a nuestro juicio, algo contradictorio el que se asigne a este tipo de ordenanza en las manzanas M, N y O (las de mayor entidad de la actuación) un fondo edificable máximo que en ningún caso resulta superior a 30 m.

Esta mezcla de tipos de ordenanza (resulta poco habitual que a un tipo de ordenación abierta se le asigne fondo edificable) unido a la escasa edificabilidad relativa que presenta el conjunto, (2,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s sobre parcela neta), supone el que desde la propuesta del PG se esté propugnando una ordenación consistente en un continuo edificado en los bordes de las manzanas de escasa densidad y altura relativas (en el P. Alcosa son relativamente abundantes alturas de 8-10 pl.).

31 JUL. 1992

- Red Viaria.

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia



En la zona Oeste de la UA no existen actuaciones viarias previstas por el PGOU, manteniéndose el viario actual con sus características. Se presentan:

- . Dos vías rodadas de relevancia: la vía perimetral norte y la C/ Ciudad de Lérida (una de las principales vías transversales en la estructura del P.Alcosa)
- . Una vía rodada distribuidora de barrio, C/ Ciudad de Paterna, límite sur de la actuación.
- . Una vía mixta peatonal-aparcamiento, límite oeste de la actuación. (exterior a la actuación).

En la zona Este de la UA el PGOU prevé la prolongación de la red viaria del P. Alcosa, que actualmente se detiene (sin solución de borde alguna) al llegar a los terrenos objeto del presente E. de Detalle.

La estructura viaria del P. Alcosa responde a una trama ortogonal de calles escasamente jerarquizadas (no resulta demasiado reconocible el esquema-base de implantación que agrupa, entre vías perimetrales rodadas exteriores y vías peatonales interiores cuatro manzanas-módulo de dimensiones 140 x 120 m.).

La retícula se implanta sin otros condicionantes ó previsiones que las correspondientes a barreras naturales (AQ Ranilla p.e). Con estas bases de partida, esta zona de la UA, límite norte del P. Alcosa, carece de estructura viaria propia, la red no posee lectura si no es en función de las piezas residenciales inmediatas. Así, encontramos:

- . Dos vías rodadas de relevancia: la vía perimetral norte y la C/ M. Lavín (una de las principales vías transversales en la estructura del P.Alcosa).
- . Una vía rodada, tangente al borde sur de la Unidad e incluida en ésta. Esta vía se configura como la primera vía del P. Alcosa paralela a la vía de borde Norte y conecta los dos sectores de la AE-1 con la AE-2.

31 JUL. 1992

- . Tres vías peatonales norte-sur, prolongación de vías actualmente existentes en la zona de equipamientos escolares inmediata a la AE-1. La situada más al oeste, incluida en la UA, se encuentra actualmente semiurbanizada, destinándose a aparcamiento de vehículos del bloque de viviendas anejo.
- . Anotamos que la vía correspondiente a prolongación de C/ Corral Corachán ha pasado a incluirse en la UA-AE-2.

Interesa precisar que las secciones de viario que el PGOU propone para la nueva trama viaria son prácticamente idénticas a las actualmente existentes (29 m. aprox. para tránsito rodado, 19 m. para tránsito peatonal).

Sevilla  
El Secretario de la Gerencia



31 JUL. 1992

D. Cuadro de Superficies y Características. Previsiones PGOU.

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia



Anotamos que el presente cuadro se ha efectuado mediante modificaciones sobre los planos del PGOU. Se han realizado las oportunas modificaciones superficiales derivados de excluir la prolongación de la C/ Corral Corachán de la UA-AE-1.

- Superficie Total UA-AE-1 ..... 89.479 m2
  - . Zona Oeste (L + acerado) ..... 14.490 m2
  - . Zona Este (M, N, O, P, y viario) ..... 74.989 m2
- Superficies Netas de Parcela ..... 60.148 m2
  - . En Manzana L ..... 11.130 m2
  - . En Manzana M ..... 16.689 m2
  - . En Manzana N ..... 16.990 m2
  - . En Manzana O ..... 9.917 m2
  - . En Manzana P ..... 5.422 m2
- Superf. de Parcela de Uso Residencial (Sub.A-2).... 51.456 m2
  - . En Manzana L ..... 11.130 m2
  - . En Manzana M ..... 15.189 m2
  - . En Manzana N ..... 15.490 m2
  - . En Manzana O ..... 9.917 m2
- Superficies de Parcela de Uso SIPS ..... 8.422 m2
  - . En Manzana L (parcela de 30 x 50 m) ..... 1.500 m2
  - . En Manzana N (parcela de 30 x 50 m) ..... 1.500 m2
  - . En Manzana P (parcela de 45 x 120,5 m) .. 5.422 m2
- Secciones mínimas de viario:
  - . C/ Prolongación de Ciudad de Elda (t. rodado) ..... 20 m
  - . C/ Prolongación de M. Lavín (t. rodado) ..... 29 m
  - . C/ al O. de Manzana M (peatonal) ..... 19 m
  - . C/ al O. de Manzana O (peatonal) ..... 19 m
  - . C/ al O. de Manzana P (peatonal) ..... 10 m

31 JUL. 1992



- Máximos fondos edificables:

- . L .... No se asigna.
- . M .... 20 m. a via perimetral, 30 m. al resto de vías.
- . N .... 20 m. a via perimetral, 30 m. al resto de vías.
- . O .... 20 m. a via perimetral, 25 m. a vías peatonales, 30 m. a prolongación de C/ Ciudad de Elda.
- . P .... No se asigna.

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia

- Techo máximo edificable por parcela en aplicación de las condiciones particulares de edificabilidad (2m2t/m2s)..... 103.452 m2
- . L ..... 22.260 m2
  - . M ..... 30.378 m2
  - . N ..... 30.980 m2
  - . O ..... 19.834 m2

E. Observaciones sobre las previsiones del PGOU.

1. Se aprecian apreciables divergencias entre las mediciones efectuadas sobre planos y las especificaciones de la ficha de planeamiento en lo que respecta a la "superficie mínima de cesión gratuita, m2 suelo, uso S.I.P.S." la superficie especificada en la ficha es de 7.400 m2, mientras que la obtenida por medición sobre planos es de 8.400 m2, sensiblemente superior.  
El presente E. de D. considera como parámetro válido a efectos de ordenación la mayor de ambas, 8.400 m2.
2. La edificabilidad total de la U.A: 93.000 m2 es apreciablemente inferior a la suma de edificabilidades máximas teóricas (2m2 techo/m2 suelo) para cada parcela: 103.452 m2.  
Esta circunstancia indica que la totalidad de las parcelas nunca podrán agotar el aprovechamiento máximo (2m2/m2. En realidad, el aprovechamiento máximo medio de cada parcela es algo inferior al máximo: 1,80 m2/m2.

DILIGENCIA: para hacer constar que  
este documento ha sido aprobado  
definitivamente por el Ayuntamiento  
Pleno en sesión celebrada el día

31 JUL . 1992

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## 2. MEMORIA DESCRIPTIVA. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

---

31 JUL. 1992

## 2.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACION.

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



Los objetivos de la ordenación no son otros que los de posibilitar, a través de la ordenación de los volúmenes y el establecimiento de alineaciones y rasantes en la UA-AE-1 la consecución de un desarrollo urbano acorde con las previsiones del PG y con la actual estructura del entorno inmediato.

Objetivos del PGOU para la UA:

- Ordenación de volúmenes de edificación y disposición del equipamiento en las parcelas señaladas.
- Delimitación de espacios libres privados entre bloques.

Anotamos que, aunque el PGOU no lo especifica explícitamente (entendemos que por considerarlo sobreentendido), al tratarse de una intervención en un suelo vacante fuertemente consolidado en su perímetro (vía de cierre de P. Alcosa, equipamientos escolares, edificaciones residenciales consolidadas, etc.) la ordenación a realizar debe dar respuesta espacial a las diferentes condiciones de contorno que el ámbito de actuación presenta.

31 JUL. 1992

## 2.2. CRITERIOS DE ORDENACION.

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



Al objeto de posibilitar la consecución de los objetivos previstos en el PGOU así como la adecuada inserción de la ordenación en el marco urbano que la define, se establecen los siguientes criterios de ordenación:

### 2.1.1. DEFINICION DE ALINEACIONES.

Se considera como criterio básico de actuación el mantenimiento de las características de las alineaciones de edificación existentes en el entorno inmediato, que se definen mediante grandes paños de paramento continuo interrumpidos por elementos singulares. Este criterio básico de actuación ve matizada su aplicación práctica por las siguientes especificidades:

- Por su naturaleza de fachada a un gran espacio abierto y elemento remate de la actuación P. Alcosa, las alineaciones de la zona Este de la UA a la vía perimetral deben presentar un trazado sensiblemente continuo, fácilmente identificable.
- Por su naturaleza de alineaciones a un espacio enormemente continuo y escasamente cualificado, cual es el correspondiente a las tapias continuas de los centros escolares, las alineaciones de edificación de la zona Este de la UA deben presentar en el tramo sur (vía tangencial) los mayores grados de libertad de la actuación.
- Las alineaciones de edificación de la zona Oeste de la UA deben contribuir a la definición como vías de tránsito peatonal ó rodado de los cuerpos de edificación exteriores existentes en C/ Ciudad de Paterna y su perpendicular, proponiéndose un trazado sensiblemente continuo.

31 JUL. 1992

- Las alineaciones de edificación de la zona Oeste de la UA en su tramo correspondiente al final de C/Sevilla de Lérda deben contribuir a mantener, en lo posible, el carácter de espacio abierto que tradicionalmente ha presentado la zona. Es por ello que deben presentar apreciable libertad de actuación.

El Secretario de la Gerencia



#### 2.1.2. DEFINICION DE RASANTES.

El prácticamente nulo desnivel que presentan los terrenos que nos ocupan hace ocioso el establecimiento de criterios en este apartado. Dado que la totalidad de nuestra zona presenta rasantes establecidas en sus puntos de contorno (bien en la vía de ronda perimetral, bien en las vías peatonales o rodadas que acceden a la vía tangencial sur) y las mismas pueden entenderse como adecuadas, no se realizan previsiones en este apartado atendiendo a dotar de continuidad a la nivelación actual. En lo que refiere a la zona Oeste de la UA, actualmente se trata de una parcela nivelada, por lo que no se realizan previsiones.

31 JUL. 1992

### 2.1.3. DEFINICION DE VOLUMENES DE EDIFICACION.

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



#### A. Volumen Destinado a Uso Residencial.

La definición de criterios de asignación de volúmenes de uso Residencial, requiere la realización de un análisis previo en el que se contrasten las posibilidades tipológicas y de altura de edificación que la normativa del PGOU ofrece para la zona de ordenación abierta. El objeto de este análisis es ponderar los parámetros básicos del área Este de la U.A., la de mayor envergadura de la actuación.

##### . Normativa básica PGOU.

- Altura máxima ..... PB+6 con un máximo de 24,0 m.
- Fondos máximos edificables ..... Media aproximada de 22,0 m.
- Edificabilidad sobre parcela neta .... 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (en este punto indicamos, de acuerdo al apartado 1.5.1.E. que la edificabilidad media máxima se sitúa en torno a 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.)

Se adopta, como elemento de referencia, la manzana tipo "M" que presenta un posible perímetro edificable de 472 m., superf. de 16.689 m<sup>2</sup> y edificab. tipo media de (1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) 30.040 m<sup>2</sup>.

A efectos de materialización de resultados se prevé que la línea de edificación no cierra totalmente la manzana, quedando como zona libre un 20% del perímetro total edific. (aparte de la franja correspondiente a S.I.P.S. y su zona de influencia).

El análisis considera las repercusiones que la utilización de distintos fondos edificables (en definitiva distintas tipologías edificatorias) presenta en la definición de alturas de edificación (en definitiva, volumentes).

31 JUL. 1992

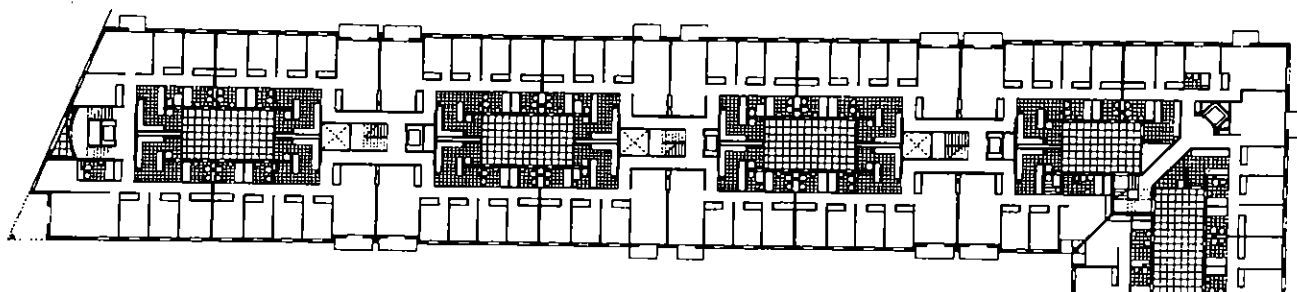


a) Fondo Edificable de 22 m.

Este fondo, que coincide básicamente con el máximo previsto en el PG., presenta como tipología idónea de implantación el tipo que en "H" adosado por el paramento de mayor longitud. Permite la realización de conjuntos de 4 viviendas por planta, de las cuales, 2 vivs. presentan fachada a viario exterior y 2 vivs. a presentan fachada a espacio libre interior. Es necesaria la realización de patios interiores de iluminación y ventilación. La utilización de este tipo supone el siguiente resumen básico:

Ocupación en planta= 6.790 m<sup>2</sup>.

Altura máxima= 30.040 m<sup>2</sup> (edif. Máx.)/ 6.790 m<sup>2</sup> = 4,4 plantas.



Se adjunta esquema de uso de esta tipología (R. Arquitectura).

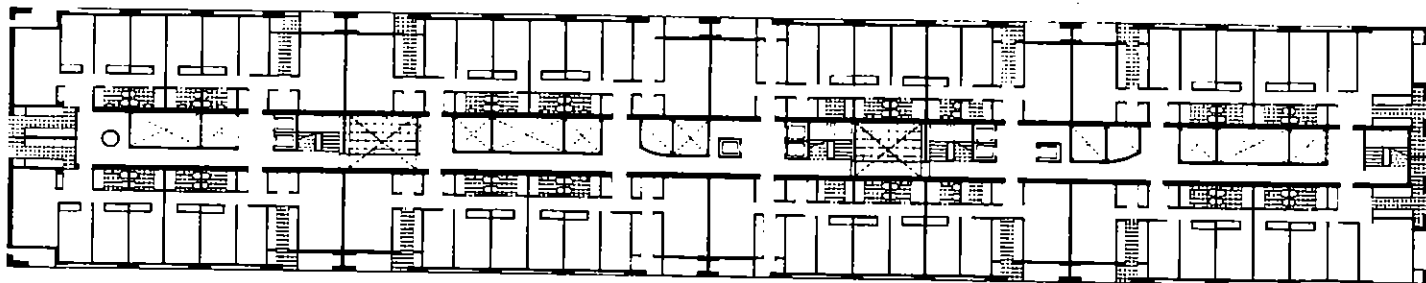
b) Fondo Edificable de 18 m.

Este fondo edificable presenta como tipología idónea de implantación la organizada en torno a un eje-galería de distribución interior con viviendas a ambos lados. Las viviendas presentan fachadas, unos al espacio libre interior de parcela, otras al espacio libre exterior.

La utilización de este tipo supone el siguiente resumen básico:

Ocupación en planta= 5.760 m<sup>2</sup>.

Altura máxima= 30.040 m<sup>2</sup> (Edif. máx.)/ 5.769 m<sup>2</sup> = 5,2 plantas.



Se adjunta esquema de esta tipología (Rev. Arquitectura).

31 JUL. 1992



c) Fondo Edificable de 13 m.

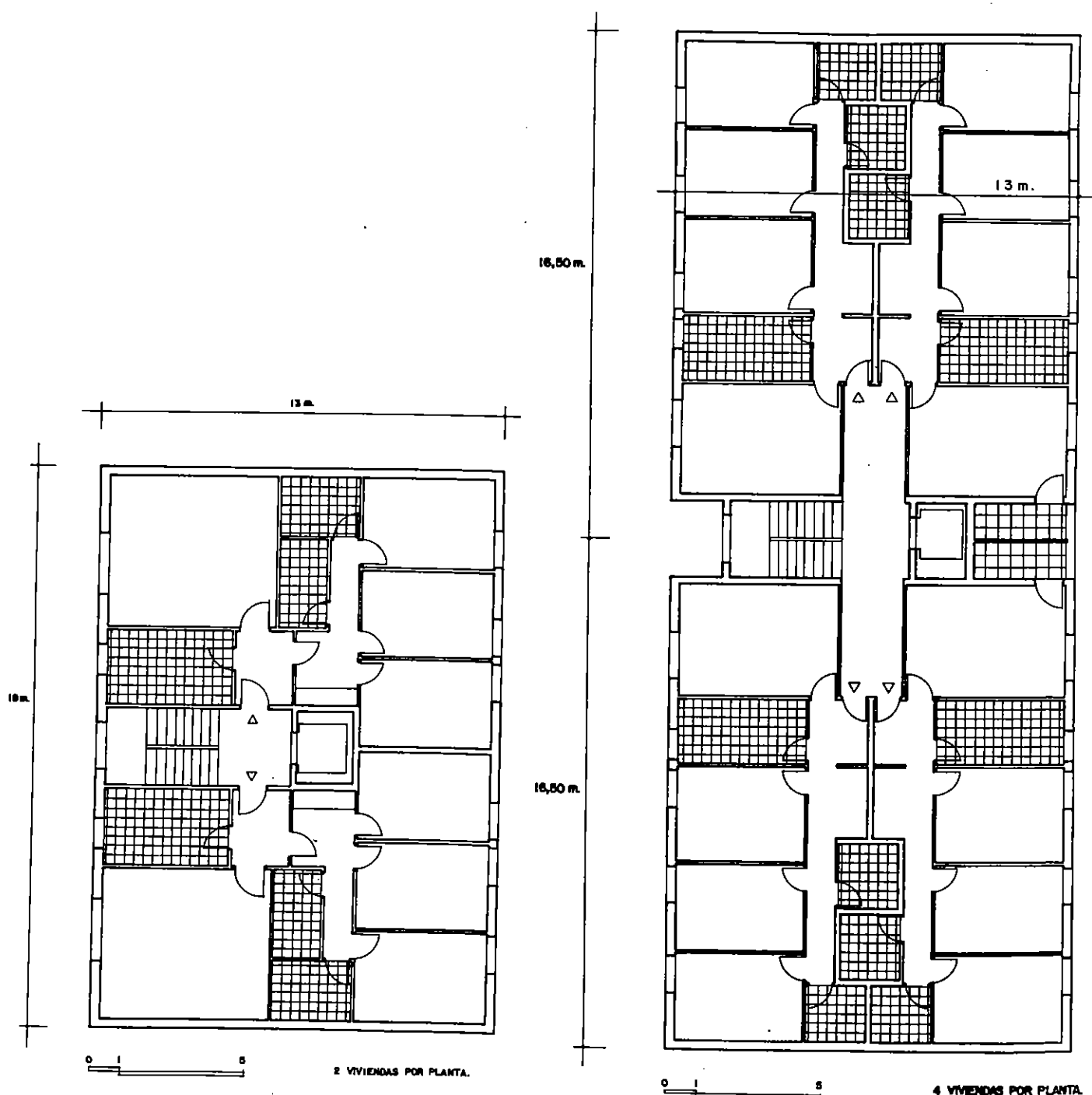
Este fondo presenta como tipologías idóneas de implantación:

- . Bloque "H" adosado por el paramento de menor longitud. Con juntos de 4 viv. por planta, de las cuales 2 viv. presentan fachada a viario externo y 2 viv. fachada a espacio interior.
- . Bloque de 2 viviendas por planta que presentan doble fachada, a vía pública y a espacio libre interior.

La utilización de este tipo supone el siguiente resumen básico:

Ocupación en planta= 4.368 m<sup>2</sup>.

Altura máxima= 30.040 m<sup>2</sup> (Edif. máx.)/ 4.368 = 6,87 plantas.



31 JUL. 1992



La necesidad de dotar a la propuesta de la suficiente cualificación espacial y homogeneidad de actuación, en un área que presenta apreciable diversidad en cuanto a la definición de volúmenes de edificación (alturas de 9,4,3, plantas, etc.), sugieren el que se adopte como criterio de definición de volúmenes de edificación, el derivado de utilizar fondos edificables para el área residencial situados en torno a 13 m., que origina alturas tipo de 6-7 plantas. (planta baja incluida), las máximos previstos para este tipo de zona por el PGOU.

#### B. Volumen Destinado a Usos S.I.P.S.

En cuanto a la definición de volúmenes de edificación para las zonas de S.I.P.S. incluidos en la unidad (existe ya un equipamiento religioso ocupando parte de la zona reservada, Iglesia Beata M. Ana Maria, en el límite Este de la unidad), al no estar adscritos a zona de ordenación determinada su definición ha de atenerse al sistema de ordenación de las zonas colindantes.

Dada la naturaleza de la ordenación de las zonas anejas (edificación abierta con altura máxima probablemente no adecuada para ejecución de S.I.P.S.), el criterio de asignación de volúmenes ha seguido la pauta genérica de considerar un contenedor continuo de altura 3 plantas (Baja+2) retranqueado de los linderos y con posibilidad de situación de la línea de edificación de los testeros a vía pública sobre la alineación de la calle.

31 JUL. 1992

C. Volumen Destinado a Usos Residenciales-Compatibles.

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia



En cuanto a la asignación concreta de edificabilidades para los usos residenciales y para los posibles usos compatibles autorizables según el PGOU, se ha considerado que la edificabilidad máxima residencial prevista en el PG (93.000 m2) resulta excesiva en el supuesto de consumirse únicamente en viviendas (se tendrían, para el total de 780 viviendas, 119,23 m2 por viv.).

El criterio de distribución final entre uso exclusivamente residencial y uso compatible ha sido el derivado de considerar que la superficie unitaria por vivienda no debería ser (al objeto de no dificultar "a priori" actuaciones de V.P.O.) superior a 112,5 m2 por viv.

Con la aplicación de este parámetro se tendría una distribución final aproximada de edificabilidad como sigue:

- Edificabilidad a consumir por viviendas(780) ..... 87.750 m2.
- Edificabilidad a consumir por usos compatibles .... 5.250 m2.

31 JUL. 1992

#### 2.1.4. CARACTERIZACION DE LA RED PEATONAL VIAS INTERIORES.

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia



Las previsiones de la red peatonal efectuadas por el PGOU son especialmente relevantes para la zona Este de la U.A., donde se diseñan tres vías peatonales perpendiculares en dirección norte-sur.

La gran sección mínima prevista en el PGOU, para dos de estas vías: 19 m. (vía al oeste de Manzana "M" y vía de separación de Manzanas "N" y "O"), su Longitud (130 m.), unida a la circunstancia de que estas manzanas de apreciable entidad superficial (1,5-2,0 Has.) sólo sean accesibles al tránsito rodado local desde la vía de borde sur (la vía de circunvalación del P. Alcosa se concibe en el PGOU como arteria con accesos restringidos) ha configurado el siguiente criterio de ordenación:

- Posibilitar el que las vías citadas presenten un carácter compatible, que sin perder el peatonal previsto en el PG, puedan ser accesibles a tránsito rodado al servicio de la manzana.

Se entiende que con la materialización de este criterio, que obliga necesariamente a la realización de alguna solución en fondo de saco, se conseguiría ordenar un uso que actualmente se produce espontáneamente en la totalidad de las vías que presentan este carácter (peatonal) en el P. Alcosa.

Adjunto a este criterio se acompaña el de prever en el oportuno Proyecto de Urbanización que la pavimentación de estas vías sea acorde a su carácter peatonal, con texturas y tratamientos de bordillo, etc., adecuados a esta previsión.

En cuanto a la definición de vías interiores de carácter privado, no se ha considerado preciso la realización de éstas en la zona Este de la UA., al estimarse que con la compatibilización de tránsitos (peatonal-rodado) en la vías peatonales previstas en el PG quedan cubiertas las posibles demandas de acceso.

31 JUL. 1992

En la zona Oeste, dada la dificultad de accesos en las zonas Norte (vía de circunvalación del P. Alcosa) y Este (tramo final de C/ Ciudad de Lérida) y la posible localización de usos compatibles en la totalidad de la planta baja, se ha considerado preciso el establecimiento de una vía interior de acceso a localizar de modo aproximado en el límite oeste de la actuación. Una de las misiones fundamentales de esta vía es permitir accesos de carácter local al límite oeste de esta zona.

Sevilla  
El Secretario de la Gerencia



DILIGENCIA: para hacer constar que  
este documento ha sido aprobado  
definitivamente por el Ayuntamiento  
Pleno en sesión celebrada el día

31 JUL . 1992

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



### 3. MEMORIA DESCRIPTIVA. PROPUESTA EFECTUADA.

---

31 JUL. 1992

### 3.1. ESQUEMA BASICO DE ORDENACION.

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.

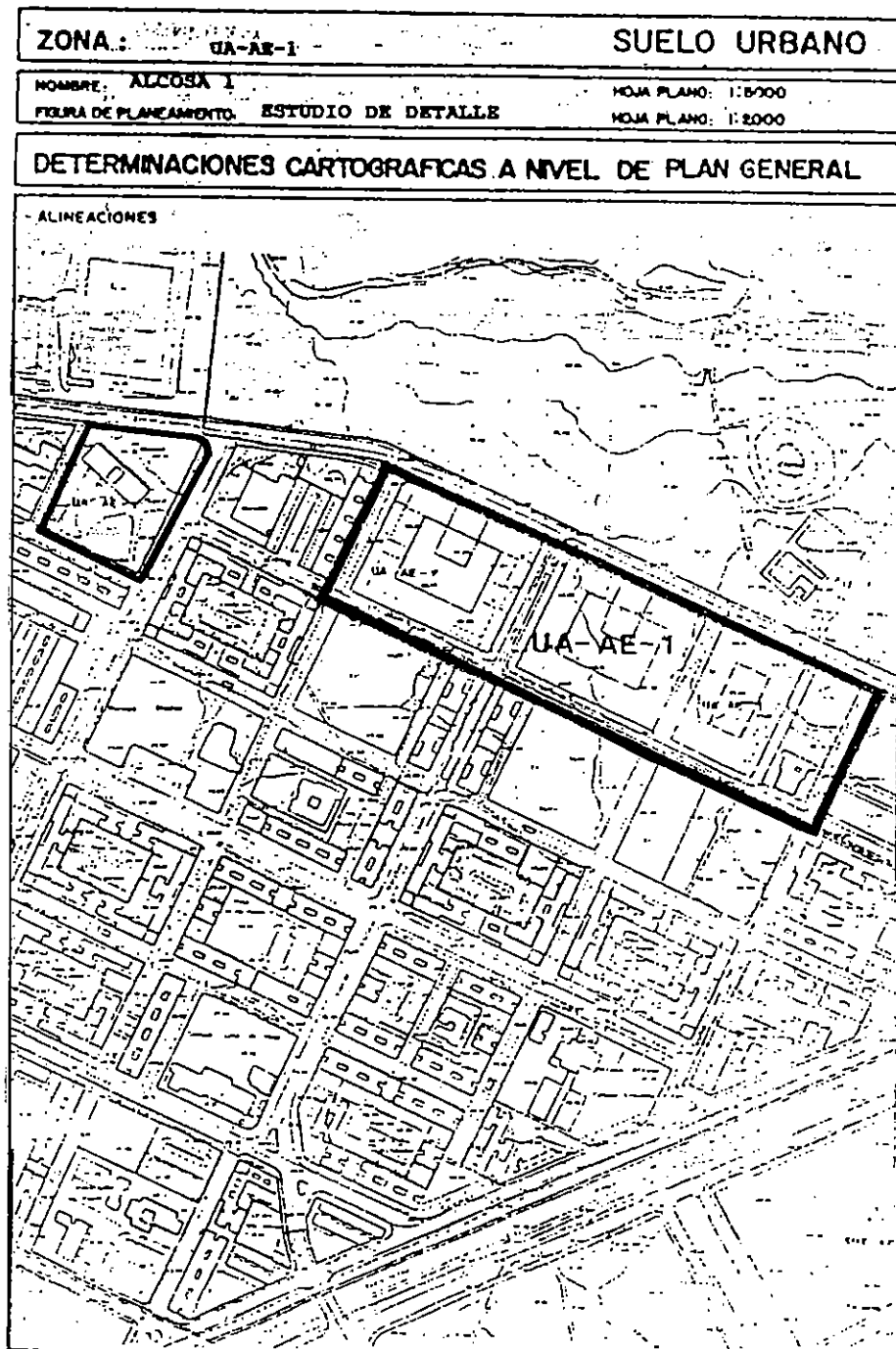


El esquema básico de la actuación atiende a la necesidad de ordenar las diferentes parcelas-manzanas edificables del área Este de la U.A. y pretende integrar en la estructura general las áreas en curso de ejecución situadas en el área Oeste de la U.A. Bajo estas premisas la propuesta se articula en torno a dos ejes básicos de referencia:

- . Un eje viario peatonal, de sección 16 m., paralelo a la vía de circunvalación del Parque Alcosa, que surca en sentido longitudinal las manzanas de carácter residencial y que dota de continuidad espacial a las áreas libres interiores de parcela.
- . Un eje viario rodado, límite sur de la actuación, (de sección comprendida entre 23-25 m.) que se prolonga hacia la UA-AE-2 y que integra: el área de equipamientos prevista en la citada UA-AE-2, la zona Este de la UA-AE-1 (tramo sur) y la zona O. de la AE-1, área que constituye el fondo de perspectiva-remate de este eje viario.

Los ejes viarios citados articulan un sistema de manzanas de edificación de dimensiones comprendidas entre 1,00 y 2,00 has., resultantes, prácticamente, de la parcelación originaria del P. Alcosa. Estas parcelas-manzanas pretenden configurarse como actuación dotada de propia estructura mediante la continuidad de las sucesivas áreas de esparcimiento de carácter privado.

El esquema de manzanas implantado renuncia, de partida, al establecimiento de unidades autónomas espacialmente (tipo empleado en la totalidad de actuaciones colindantes) organizando las áreas de aprovechamiento lucrativo en torno a los ejes citados y los espacios internos estructurantes.



**DILIGENCIA:** para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día **31 JUL. 1992**

**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA**

**NOMBRE:** ALCOSA (1) **HOJA PLANO:** 1:2000 17-11  
**CLASE DE SUELO:** URBANO **FIGURA DE PLANEAMIENTO:** ESTUDIO DE DETALLE 16-11

**SUPERFICIE (Hm<sup>2</sup>):** TOTAL (SI):  
**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:** EPSA  
**SISTEMA DE ACTUACION:** COMPENSACION  
**OPERACION A LA QUE PERTENECE:** ALCOSA  
**PROGRAMACION:** 2ª CUATRIENIO

**Sevilla.**  
**El Secretario de la Gerencia P.D.**

**OBJETIVOS**

- Ordenación de volúmenes edificados y disposición del equipamiento en las parcelas señaladas.
- Delimitación de espacios libres privados entre bloques.

**APROVECHAMIENTO**

|                            |                       |                |                            |                    |                                |
|----------------------------|-----------------------|----------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|
| EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL | E <sub>r</sub> 93.000 | M <sup>2</sup> | INDICE DE EDIFICABILIDAD   | E <sub>r</sub> 1,0 | M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> |
| EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL  | E <sub>i</sub>        | M <sup>2</sup> |                            |                    |                                |
| EDIFICABILIDAD TERCIARIA   | E <sub>t</sub>        | M <sup>2</sup> |                            |                    |                                |
| EDIFICABILIDAD TOTAL       | E = 93.000            | M <sup>2</sup> | NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS | 780                |                                |

**RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES**

|                                                | ESPACIOS LIBRES<br>DE DOMINIO Y<br>USO PUBLICOS | ESCOLAR | DEPORTIVO | OTROS | TOTAL |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------|-----------|-------|-------|
| Nº SUELO TOTALES                               |                                                 |         |           | 7.400 | 7.400 |
| SUPERFICIE MINIMA DE CESION GRATUITA, Nº SUELO |                                                 |         |           | 7.400 |       |

**OBSERVACIONES**

### 3.2. ALINEACIONES QUE SE PROPONEN.

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



La propuesta efectuada presenta dos vertientes básicas de definición de alineaciones:

- . **Alineaciones de Manzana.** Líneas de delimitación espacio público-espacio privado.
- . **Alineaciones de Edificación.** Líneas de localización de las áreas edificables. En algunas ocasiones (escasas, dadas las características de la zona de ordenación abierta) son coincidentes con las alineaciones de manzana.

Las vertientes citadas se complementan con otras determinaciones de menor rango, cuya finalidad es contribuir a la materialización de los objetivos de ordenación:

- . **Tramos Porticados en P. Baja.** Elementos diáfanos cuya finalidad es dotar de continuidad visual a las alineaciones de edificación ó imponer características específicas a los tramos inferiores de contenedores de edificación.
- . **Pasajes en P. Baja.** Líneas de localización de tramos libres en P. Baja al objeto de establecer itinerarios concretos.

31 JUL. 1992



Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia

### 3.2.1. ALINEACIONES DE MANZANA.

Las alineaciones de manzana propuestas son coincidentes con las previstas en el P.G. Se efectúa la siguiente definición específica:

- . **Alineaciones a la vía de circunvalación del P. Alcosa.**  
Se sitúan para las dos zonas de la U.A. a 9,5 m. del bordillo exterior sur de la vía.
- . **Alineaciones a la vía de circunvalación Sur de la Zona Este.**  
Se sitúan a 13,25 m. del eje vía (bulevar central), posibilitando un sección de acerado (en las zonas en que no se prevén aparcamientos) de 8,50 m. Su trazado es paralelo a la vía, continuo, sin chaflanes.
- . **Alineaciones en el tramo final de C/ Ciudad de Liria.**  
Se sitúan a 9,50 m. del bordillo actual de la vía (ejecutado).
- . **Alineaciones en el tramo de C/ Ciudad de Paterna.**  
Se sitúan a 9,50 m. del bordillo actual de la vía (ejecutado).
- . **Alineaciones a la vía peatonal perpendicular a la C/ Ciudad de Paterna.**  
Se sitúan a 9,50 m. de la cara exterior del cerramiento de los bloques de edificación que presentan fachada lateral a la vía.
- . **Alineaciones en los tramos de la Zona Este de la U.A. correspondientes a viario previsto en el PGOU. (prolongación de C/ Marañón Lavín, vías peatonales, etc.).**  
Se sitúan de acuerdo a las prolongaciones de los ejes de las citadas vías de acuerdo a las siguientes secciones:  
Vía peatonal al oeste de Manzana M= 19 m. Vía de tránsito rodado prolongación de C/ M. Lavín= 29 m. Vía peatonal de separación entre manzanas N y O = 19 m. Vía peatonal de separación entre manzanas O y P = 10 m.

31 JUL. 1992

### 3.2.2. ALINEACIONES DE EDIFICACION.

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia



La ordenación realizada en el presente E. de D. presenta una de sus determinaciones en la definición de alineaciones de edificación. A efectos de la posterior realización de proyectos de edificación se definen los siguientes tipos de alineaciones de edificación:

#### . Línea de Edificación libre.

Corresponde fundamentalmente a las áreas interiores de las manzanas M, N, O, al edificio-fondo de perspectiva de la vía perimetral sur, a la totalidad de contenedores de uso S.I.P.S. y a la totalidad de esquinas de edificaciones.

Las previsiones realizadas por el E. de D. indican una línea de máximo ámbito de localización de la edificabilidad, por lo que la "línea de edificación libre" presenta una condición de contorno no superable, debiendo actuar hacia el interior de este tope máximo.

La línea de edificación libre incluye, igualmente, a las plantas baja y última de la totalidad de contenedores edificatorios previstos. En el supuesto de efectuarse en la última planta retranqueos respecto de la alineación de la fachada prevista en cada proyecto específico, su profundidad mínima será de 6.00 m.

#### . Línea de Edificación Obligatoria.

Corresponde básicamente a las áreas tachadas a vía pública de las manzanas M, N, O y a los contenedores edificatorios de la zona Oeste que conforman los límites sur (C/ Ciudad de Paterna) y oeste (vía peatonal).

Este tipo de línea de edificación, en los casos en que se prevé, incluye a la totalidad de plantas a excepción de la baja y última (cuyas líneas de edificación son libres en cualquier caso).

En los supuestos en los que la "línea de edificación obligatoria" afecta a contenedores de altura 3 ó 4 plantas, la de-

31 JUL. 1992

terminación es vinculante sólo para la 2ª y la 2ª 3ª planta respectivamente, dado que las líneas de edificación de planta baja y última son libres en cualquier caso.

Sevilla  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



Las líneas de edificación obligatorias presentan las siguientes las siguiente características fundamentales (los retranqueos que se indican están referidos a la alineación de manzana):

- **Alineaciones a vía de circunvalación P. Alcosa.**  
Se plantean alineaciones de carácter continuo, con pequeños tramos de alineación libre en zonas de esquina. Retranqueos = 6 m.
- **Alineaciones a la vía perimetral sur de zona Este.**  
Se prevén alineaciones de carácter discontinuo, mediante la disposición de los frentes edificables con diferentes retranqueos (6 y 10,50 m.). Se plantean tramos de alineación libre en zonas de esquina.
- **Alineaciones en tramo final de C/ Ciudad de Liria.**  
Se diseñan pequeños tramos de alineación al objeto de que los contenedores de edificación presenten alguna arista de referencia que impida la ruptura total de alineaciones en la vía. Retranqueos = 6 m.
- **Alineaciones en el tramo de C/ Ciudad de Paterna.**  
Se prevé alineación continua coincidente con la alineación de manzana. Tramos de alineación libre en áreas de esquina.
- **Alineaciones en vía peatonal perpendicular a C/ Ciudad de Paterna.**  
Se plantea alineación continua paralela a la alineación de manzana. Tramos de alineación libre en áreas de esquina.

31 JUL. 1992

- Alineaciones en los tramos de la zona Este de la U.A. correspondientes a viario previsto en el PGOU de Sevilla. El Secretario de la Gerencia de Urbanismo de Sevilla. Se prevén alineaciones sensiblemente continuas con una ruptura visual en las zonas anejas a la vía de circunvalación del P. Alcosa. Los citados rupturas visuales tienen por objeto, prolongar la continuidad de las alineaciones a la vía de circunvalación y vienen limitadas por la previsión del PGOU de efectuarse retranqueos mínimos a eje de vías de h/2. Se contemplan tramos de alineación libre en áreas de esquina.



31 JUL. 1992

3.2.3. TRAMOS PORTICADOS EN P. BAJA.

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia

La ordenación prevé dos tipos de tramos porticados en P.D. Baja.



- . Tramos cuya finalidad es servir de conexión visual entre paños de alineación. De carácter diáfano, el E. de D. indica su máximo ámbito y un mínimo de 9,00 m. (al objeto de que puedan adaptarse a soluciones específicas de esquina). En este tipo se incluyen los tramos de conexión de los equipamientos con las áreas edificables de Manzanas M y N y el tramo de conexión de las áreas L1 y L2.
- . Tramos cuyo objeto es imponer determinaciones características a los contenedores de edificación. De carácter diafano, se realizarán retranqueando la línea de edificación de la planta baja respecto de la máxima alineación permisible un mínimo de 3,50. En este supuesto se encuentra exclusivamente un tramo del área L3.

31 JUL. 1992

3.2.4. PASAJES EN PLANTA BAJA.

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia



El objeto de esta previsión es fijar el fondo de perspectiva del eje peatonal de conexión de las Manzanas M, N, y O existiendo únicamente en los finales de esta vía. Su definición se reduce a la obligatoriedad de establecimiento de un pequeño tramo de alineación en planta baja.

31 JUL. 1992

### 3.3. VOLUMENES DE EDIFICACION.

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



#### 3.3.1. DISPOSICION DE VOLUMENES.

De acuerdo de las previsiones establecidas en PG. y los criterios establecidos en apartados precedentes la disposición de volúmenes de edificación se efectúa del siguiente modo:

##### Area Oeste.

Se localizan 3 volúmenes de edificación: L1, L2 Y L3.

Los volúmenes L1 y L2, de altura 4 plantas, PB+3 (altura máxima 13 m.) se ubican en los límites oeste y sur de la actuación respectivamente, al objeto de formalizar de modo continuo las alineaciones establecidas.

El volumen de edificación L3 se ubica de modo prácticamente centrado con el eje de la vía perimetral sur de la actuación. Su forma trata de definir un contenedor capaz de dar respuesta formal al fondo de perspectiva de la citada vía.

##### Area Este.

Dadas las previsiones del PGOU, los volúmenes de edificación se localizan en torno a los perímetros de las manzanas, presentando las siguientes características:

. Manzanas M, N y O. Los volúmenes presentan características continuas con altura de 7 plantas, baja+6 (altura máxima 23 m.) en las áreas anejas a la vía de circunvalación del Parque Alcosa.

En las zonas anejas a la vía perimetral sur de la zona, los volúmenes presentan características discontinuas, alternándose bloque de altura 7p., B+6 (altura máx. 23 m.) con elementos lineales que sirven de conexión formal entre los mismos de altura 3p., B+2 (altura máx. 10,50 m.).

Los volúmenes que se asignan para las zonas de S.I.P.S. in-

31 JUL. 1992



cluidas en las manzanas "M" y "N" presentan carácter unitario, (al objeto de facilitar cualquier tipo de actuación, presentando una altura de 3 plantas, B+2 (altura máx. 10,50 m.), se retranquean de los linderos laterales y traseros una distancia de h/2.

- . Manzana P. El volumen asignado para este área de S.I.P.S. presenta carácter unitario, altura de 3 plantas, B+2 (altura máx. 10,50 m.), se prevé el retranqueo de los linderos laterales una distancia de h/2.

### 3.3.2. VOLUMENES DESTINADOS A USO RESIDENCIAL.

De acuerdo a los criterios de ordenación establecidos, la ordenación de volúmenes residenciales propuesta deriva de considerar un fondo edificable tipo de 13,50 m., que posibilita la ejecución de las alturas máximas prevista. Igualmente los volúmenes (edificabilidad) destinados a uso residencial procuran no dificultar "a priori" la ejecución de intervenciones de V.P.O., situandose la edificabilidad tipo por vivienda en 112,41 m<sup>2</sup>. A efectos de materialización de volúmenes-edificabilidades por parte de los proyectos de edificación concretos, la ordenación define un ámbito máximo de localización del aprovechamiento (envolvente máxima) en el cual debe ubicarse la edificabilidad propuesta en el E. de D. Evidentemente, el aprovechamiento de la envolvente es superior a la edificabilidad definitiva asignada por el E. de D., en unos porcentajes comprendidos, aproximadamente entre el 8 y el 13%.

Los volúmenes destinados a uso residencial presentan en su mayoría 7 plantas de altura, a excepción de los correspondientes a las zonas:

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| L1, L2 .....                     | 4 plantas (B+3) |
| M6, M7, M8, N7, N8, N9, O3 ..... | 3 plantas (B+2) |

31 JUL. 1992

#### 3.3.4. VOLUMENES DESTINADOS A USOS COMPATIBLES.

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia



De acuerdo a las previsiones del PG. (art. 10.57) y Fichas de Planeamiento, parte del aprovechamiento residencial de la U.A. se destina a Usos Compatibles (Comercial en locales, Oficinas, Agrupaciones terciarias, etc.).

La ordenación propuesta localiza los volúmenes destinados a estos usos en la planta baja de las zonas más accesibles al tránsito viario local, entendiéndose como tales las anejas a la vía perimetral sur de la zona Este y la totalidad de la zona Oeste.

Las áreas en las que se localizan usos compatibles en planta baja son las que siguen:

L1, L2, L3, M6, M7, M8, N7, N8, N9, O3.

Se aprecia que la ordenación localiza, con carácter general, estos usos compatibles en aquellas áreas que presentan menor altura de edificación. La ubicación de estos usos en planta baja de la zona L3 (que presenta un tramo porticado obligatorio) obedece a las características singulares de la pieza y a su adecuada localización en orden a posibles implantaciones de estos usos.

#### 3.4. RASANTES.

---

De acuerdo a lo especificado en los diferentes apartados de las memorias, la Unidad de Actuación presenta un nivel prácticamente nulo y un entorno inmediato urbanizado en el que ya se han definido las rasantes de terreno y vías.

La ordenación, en este punto, se reduce a mantener las rasantes definidas por las vías existentes obteniéndose los niveles internos por interpolación.

31 JUL. 1992

### 3.5. NORMATIVA DE APLICACION.

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



De acuerdo a las características que presenta esta figura de planeamiento, la normativa de aplicación para cualquier intervención en materia de uso del suelo ó edificación se atenderá a las especificaciones de PGOU.

Este Estudio de Detalle, dentro de su ámbito de competencias legales realiza las siguientes indicaciones:

- . La altura máxima prevista en el PGOU para la zona A-2, de 7 plantas (Baja+6) con un tope físico de 24 m. se ha matizado en orden a situarla en 7 plantas (Baja+6) con un tope físico de 23 m.
- . Los tratamientos superficiales de la vía interna prevista en la zona Oeste y de las vías de tránsito compatible peatonal-rodado de la zona Este presentarán texturas y diseño adecuados al carácter básico peatonal de las mismas.

3.6. CUADROS RESUMEN DE LA ORDENACION.

31 JUL. 1992

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



1. CUADRO RESUMEN CARACTERISTICAS. ESTUDIO DE DETALLE.

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| SUPERFICIE TOTAL UA .....                                          | 89.479 m2 |
| . Destinada a Usos Lucrativos .....                                | 51.456 m2 |
| - Areas Edificables (Planta).....                                  | 16.507    |
| - Espacios de Manzana Privados....                                 | 8.534     |
| - Espacios de Parcela Privados<br>(Areas Peatonales Ajardinadas).. | 22.212    |
| - Espacios de Parcela Privados<br>(Areas Libres o Deportivas) .... | 3.235     |
| - Red Viaria interior .....                                        | 968       |
| . Destinada a S.I.P.S. ....                                        | 8.692 m2  |
| . Destinada a Viario/Aparcamientos.....                            | 29.331 m2 |
| - En vías de tránsito compatible..                                 | 5.263     |
| - En vías de tránsito peatonal....                                 | 1.305     |
| - En vías de tránsito rodado.....                                  | 22.763    |
| (se incluyen Acerados anejos).                                     |           |
| MAXIMO APROVECHAMIENTO LUCRATIVO .....                             | 93.000 m2 |
| . Destinado a Usos Residenciales.....                              | 87.685 m2 |
| . Destinado a Usos Compatibles (En P.Baja).                        | 5.315 m2  |
| MAXIMO APROVECHAMIENTO S.I.P.S .....                               | 18.412 M2 |
| NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS .....                                   | 780 viv.  |
| SUPERFICIE VIVIENDA TIPO .....                                     | 112,41 m2 |

31 JUL. 1992

2. CUADRO RESUMEN. CARACTERISTICAS BASICAS DE LA ORDENACION

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



MANZANA L.

|                                                     |             |
|-----------------------------------------------------|-------------|
| Superficie .....                                    | 11.130 m2   |
| Máximo Aprovechamiento Lucrativo .....              | 21.592 m2t. |
| . Destinado a Uso Residencial.....                  | 19.082 m2   |
| . Destinado a Uso Compatible.....                   | 2.510 m2    |
| Número Máximo de Viviendas .....                    | 170 viv.    |
| Máxima Edificabilidad .....                         | 1,93 m2/m2  |
| Areas Edificables de Uso Lucrativo (Planta).....    | 4.269 m2    |
| Espacios de Manzana Privados (Uso Area Libre).....  | 1.786 m2    |
| Espacios de Parcela Privados (Areas Peat. Ajard.).  | 4.107 m2    |
| Red Viaria Interior.....                            | 968 m2      |
| Total Superficies Uso Privado.....                  | 11.130 m2   |
| Superficies de Uso Público Perimetrales (acera,etc) | 3.360 m2    |

MANZANA M.

|                                                    |             |
|----------------------------------------------------|-------------|
| Superficie .....                                   | 16.689 m2   |
| Máximo Aprovechamiento Lucrativo .....             | 26.723 m2t. |
| . Destinado a Uso Residencial.....                 | 25.463 m2   |
| . Destinado a Usos Compatibles.....                | 1.260 m2    |
| Número Máximo de Viviendas .....                   | 226 viv.    |
| Máxima Edificabilidad .....                        | 1,60 m2/m2  |
| Superficie Destinada a S.I.P.S. ....               | 1.635 m2    |
| Máxima Edificabilidad de S.I.P.S. ....             | 2.880 m2    |
| Areas Edificables de Uso Lucrativo (Planta).....   | 4.616 m2    |
| Espacios de Manzana Privados (Uso Area Libre)..... | 2.696 m2    |
| Espacios de Parcela Privados (Areas Peat. Ajard.). | 6.572 m2    |
| Espacios de Parcela Privados (Areas Lib. ó Dep.).. | 1.170 m2    |
| Total Superficies Uso Privado.....                 | 16.689 m2   |

31 JUL. 1992



MANZANA N.

|                                                    |                                          |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Superficie .....                                   | Sevilla, 16.990 m2                       |
| Máximo Aprovechamiento Lucrativo .....             | El Secretario de la Gerencia 24.951 m2t. |
| . Destinado a Uso Residencial.....                 | 23.566 m2                                |
| . Destinado a Uso Compatible.....                  | 1.285 m2                                 |
| Número Máximo de Viviendas .....                   | 210 viv.                                 |
| Máxima Edificabilidad .....                        | 1,46 m2/m2                               |
| Superficie Destinada a S.I.P.S. ....               | 1.635 m2                                 |
| Máxima Edificabilidad de S.I.P.S. ....             | 2.880 m2                                 |
| Areas Edificables de Uso Lucrativo (Planta).....   | 4.355 m2                                 |
| Espacios de Manzana Privados (Uso Area Libre)..... | 2.736 m2                                 |
| Espacios de Parcela Privados (Areas Peat. Ajard.). | 7.014 m2                                 |
| Espacios de Parcela Privados (Areas Lib. ó Dep.).. | 1.250 m2                                 |
| Total Superficies Uso Privado.....                 | 16.990 m2                                |

MANZANA O.

|                                                    |             |
|----------------------------------------------------|-------------|
| Superficie .....                                   | 9.917 m2    |
| Máximo Aprovechamiento Lucrativo .....             | 19.834 m2t. |
| . Destinado a Uso Residencial.....                 | 19.574 m2   |
| . Destinado a Usos Compatibles.....                | 260 m2      |
| Número Máximo de Viviendas .....                   | 174 viv.    |
| Máxima Edificabilidad .....                        | 2,00 m2/m2  |
| Areas Edificables de Uso Lucrativo (Planta).....   | 3.267 m2    |
| Espacios de Manzana Privados (Uso Area Libre)..... | 1.316 m2    |
| Espacios de Parcela Privados (Areas Peat. Ajard.). | 4.519 m2    |
| Espacios de Parcela Privados (Areas Lib. ó Dep.).. | 815 m2      |
| Total Superficies Uso Privado.....                 | 9.917 m2    |

MANZANA P.

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| Superficie .....                         | 5.422 m2  |
| Superficie Destinada a S.I.P.S. ....     | 5.422 m2  |
| Edificabilidad destinada a S.I.P.S. .... | 12.652 m2 |

31 JUL. 1992

3. CUADRO RESUMEN POR MANZANAS Y AREAS.

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



MANZANA L.

Superficie 11.130 m2.

| Uso                                    | Altura | Sup.M2        | Edific.M2   | Nº VIV |
|----------------------------------------|--------|---------------|-------------|--------|
| L1... RESIDEN... 4P.(B+3) ....         |        | 924,7 .....   | 2.795 ....  | 25     |
| COMPATI... En P.B. ....                |        |               | 590         |        |
| L2... RESIDEN... 4P.(B+3) ...          |        | 1.113,7 ..... | 3.366 ....  | 30     |
| COMPATI... En P.B. ....                |        |               | 710         |        |
| L3... RESIDEN... 7P.(B+6) ...          |        | 2.230,3 ..... | 12.921 .... | 115    |
| COMPATI... En P.B. ....                |        |               | 1.210       |        |
| APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL .....  |        |               | 21.592 .... | 170    |
| Residencial. 19.082. Compatible. 2.510 |        |               |             |        |

MANZANA M.

Superficie 16.689 m2.

| Uso                                    | Altura | Sup.M2        | Edific.M2   | Nº VIV |
|----------------------------------------|--------|---------------|-------------|--------|
| M1... RESIDEN... 7P.(B+6) ...          |        | 1.832,5 ..... | 11.738 .... | 104    |
| M2... RESIDEN... 7P.(B+6) ...          |        | 1.265,5 ..... | 7.296 ....  | 65     |
| COMPATI... En P.B. ....                |        |               | 810         |        |
| M3... RESIDEN... 7P.(B+6) ...          |        | 270 .....     | 1.644 ....  | 14     |
| M4... RESIDEN... 7P.(B+6) ...          |        | 270 .....     | 1.644 ....  | 14     |
| M5... RESIDEN... 7P.(B+6) ...          |        | 270 .....     | 1.644 ....  | 14     |
| M6... RESIDEN... 3P.(B+2) ...          |        | 236,3 .....   | 499 ....    | 5      |
| COMPATI... En P.B. ....                |        |               | 150         |        |
| M7... RESIDEN... 3P.(B+2) ...          |        | 236,3 .....   | 499 ....    | 5      |
| COMPATI... En P.B. ....                |        |               | 150         |        |
| M8... RESIDEN... 3P.(B+2) ...          |        | 236,3 .....   | 499 ....    | 5      |
| COMPATI... En P.B. ....                |        |               | 150         |        |
| APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL .....  |        |               | 26.723 .... | 226    |
| Residencial. 25.463. Compatible. 1.260 |        |               |             |        |
| EQ... S.I.P.S... 3P.(B+2) ...          |        | 1.635 .....   | 2.880       |        |

31 JUL. 1992



MANZANA N.

Superficie 16.990 m2.

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia

| Uso                                    | Altura  | Sup.M2 | Edific.M2 | P.D. NO |
|----------------------------------------|---------|--------|-----------|---------|
| N1... RESIDEN... 7P.(B+6) ...          | 1.282,4 | 7.394  | 67        |         |
| COMPATI... En P.B. ....                |         | 820    |           |         |
| N2... RESIDEN... 7P.(B+6) ...          | 1.255,4 | 8.042  | 72        |         |
| N3... RESIDEN... 7P.(B+6) ...          | 270     | 1.644  | 14        |         |
| N4... RESIDEN... 7P.(B+6) ...          | 270     | 1.644  | 14        |         |
| N5... RESIDEN... 7P.(B+6) ...          | 270     | 1.644  | 14        |         |
| N6... RESIDEN... 7P.(B+6) ...          | 270     | 1.644  | 14        |         |
| N7... RESIDEN... 3P.(B+2) ...          | 245,3   | 518    | 5         |         |
| COMPATI... En P.B. ....                |         | 155    |           |         |
| N8... RESIDEN... 3P.(B+2) ...          | 245,3   | 518    | 5         |         |
| COMPATI... En P.B. ....                |         | 155    |           |         |
| N9... RESIDEN... 3P.(B+2) ...          | 245,3   | 518    | 5         |         |
| COMPATI... En P.B. ....                |         | 155    |           |         |
| APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL        |         | 24.851 | 210       |         |
| Residencial. 23.566. Compatible. 1.285 |         |        |           |         |
| EQ... S.I.P.S... 3P.(B+2) ...          | 1.635   | 2.880  |           |         |

MANZANA O.

Superficie. 9.917 m2.

| Uso                                   | Altura | Sup.M2 | Edific.M2 | NO VIV |
|---------------------------------------|--------|--------|-----------|--------|
| 01... RESIDEN... 7P.(B+6) ...         | 2.947  | 17.064 | 152       |        |
| 02... RESIDEN... 7P.(B+6) ...         | 270    | 1.644  | 14        |        |
| 03... RESIDEN... 3P.(B+2) ...         | 410,3  | 866    | 8         |        |
| COMPATI... En P.B. ....               |        | 260    |           |        |
| APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL       |        | 19.834 | 174       |        |
| Residencial. 19.574. Compatible. 260. |        |        |           |        |

MANZANA P.

Superficie. 5.422,5 m2.

| Uso                           | Altura | Sup.M2 | Edific.M2 | NO VIV |
|-------------------------------|--------|--------|-----------|--------|
| EQ... S.I.P.S... 3P.(B+2) ... | 5.422  | 12.652 |           |        |

31 JUL. 1992

4. CUADRO RESUMEN. LOCALIZACION DE APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS. ENVOLVENTES DE REFERENCIA.

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



Las edificabilidades previstas para cada zona (L1,M1,N2,etc.) han de localizarse, según las condiciones específicas de definición de líneas de edificación, en una envolvente máxima de referencia.

La edificabilidad que corresponde a cada envolvente máxima es, lógicamente, superior a la máxima edificabilidad que el Estudio de Detalle asigna para cada área (L1,M1,N9,etc.). En el cuadro que sigue se indican las edificabilidades que corresponden a la envolvente de referencia, a la máxima edificabilidad que asigna el Estudio de Detalle y el porcentaje de edificabilidad de la envolvente de referencia que no puede ser agotado.

| Area    | Edific. m2, de la envolvente de referencia. | Max. Edific. asignada por el E.de D. | % de Edific. de la envolvente que no puede agotarse. |
|---------|---------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------|
| L1..... | 3.699 .....                                 | 3.385 .....                          | 8,5                                                  |
| L2..... | 4.455 .....                                 | 4.076 .....                          | 8,5                                                  |
| L3..... | 15.612 .....                                | 14.131 .....                         | 9,4                                                  |
| M1..... | 12.828 .....                                | 11.738 .....                         | 8,5                                                  |
| M2..... | 8.859 .....                                 | 8.106 .....                          | 8,5                                                  |
| M3..... | 1.890 .....                                 | 1.644 .....                          | 13                                                   |
| M4..... | 1.890 .....                                 | 1.644 .....                          | 13                                                   |
| M5..... | 1.890 .....                                 | 1.644 .....                          | 13                                                   |
| M6..... | 709 .....                                   | 649 .....                            | 8,5                                                  |
| M7..... | 709 .....                                   | 649 .....                            | 8,5                                                  |
| M8..... | 709 .....                                   | 649 .....                            | 8,5                                                  |
| N1..... | 8.977 .....                                 | 8.214 .....                          | 8,5                                                  |
| N2..... | 8.788 .....                                 | 8.042 .....                          | 8,5                                                  |
| N3..... | 1.890 .....                                 | 1.644 .....                          | 13                                                   |
| N4..... | 1.890 .....                                 | 1.644 .....                          | 13                                                   |
| N5..... | 1.890 .....                                 | 1.644 .....                          | 13                                                   |

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

31 JUL. 1992

Area      Edific. m2, de      Max. Edific.      % de Edific. de la  
la envolvente      asignada por      Sevilla.      envolvente que no  
de referencia.      el E.de D.      El Secretario de la Gerencia      puede agotarse.



|         |              |              |       |
|---------|--------------|--------------|-------|
| N6..... | 1.890 .....  | 1.644 .....  | 13    |
| N7..... | 736 .....    | 673 .....    | 8,5   |
| N8..... | 736 .....    | 673 .....    | 8,5   |
| N9..... | 736 .....    | 673 .....    | 8,5   |
| 01..... | 20.629 ..... | 17.064 ..... | 17,28 |
| 02..... | 1.890 .....  | 1.644 .....  | 13    |
| 03..... | 1.231 .....  | 1.126 .....  | 8,5   |

DILIGENCIA: para hacer constar que  
este documento ha sido aprobado  
definitivamente por el Ayuntamiento  
Pleno en sesión celebrada el día .

31 JUL . 1992

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



#### 4. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION.

---

4.1 JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



El objeto genérico de la redacción del presente Estudio de Detalle es el de ordenar volúmenes y establecer alineaciones y rasantes en los terrenos comprendidos en la "U.A. AE-1. Alcosa-1" del PGOU, A. D. por Resolución de 27/12/87.

Se presentan como objetivos específicos los derivados de complementar las condiciones de desarrollo del área establecidas en el PGOU, a saber:

- Ordenar los volúmenes edificatorios y disponer el equipamiento en las parcelas señaladas.
- Delimitar los espacios libres privados entre bloques.

Este técnico entiende que la inclusión de la "UA-AE-1" y sus figuras de planeamiento urbanístico derivado en las previsiones de PGOU, justifica totalmente la conveniencia y oportunidad de redacción del Estudio de Detalle. Se reseña, a mayor abundamiento, que las áreas que constituyen la citada UA se insertan como terrenos baldíos en un entorno fuertemente consolidado (en especial en la zona Oeste de la UA), dificultando el correcto funcionamiento del mismo.

Así, p.e., la totalidad de los viarios transversales del P. Alcosa anejos al área Este ven interrumpido su trazado y sus conexiones con la vía de circunvalación, al no haberse ejecutado planeamiento alguno en este área.

Este E. de D. pretende, en su medida y alcance, configurar una base de referencia donde implantar las previsiones de nuevas áreas residenciales y equipamiento (S.I.P.S.) efectuadas por el PG., del modo más adecuado a las demandas y necesidades del entorno inmediato.

#### 4.2. ANALISIS DE OTRAS ALTERNATIVAS.

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



Con anterioridad a la realización de la ordenación que aquí se propone, se han estudiado y ponderado siempre dentro de las determinaciones impuestas por el P.G. otros modelos de ordenación que ha sido desestimados por razones técnicas o funcionales. Dado que la ordenación propuesta en el P.G. remite a dos áreas segregadas espacialmente con niveles de previsión distinto, las alternativas se analizan por separado para cada una de las áreas: Area Este (Manzanas M, N, O, P) y Area Oeste (Manzana L).

##### Area Este.

En lo que respecta a la red viaria, al presentar el PG. abundantes determinaciones sobre la misma y estar las posibles propuestas fuertemente condicionadas por su correcta conexión con las áreas colindantes, no cabe la realización del propuestas alternativas. El margen de libertad sobre la ordenación definitiva se restringe a efectuar leves modificaciones en cuanto a la disposición del eje peatonal interior que se proyecta.

Es en la asignación de volúmenes de edificación donde se han estudiado otros planteamientos, basados en el cambio la sección tipo de edificación asignada. Las variaciones de la citada sección (13,50 m.) conducen de inmediato a la redefinición de los tipos edificatorios posibles, presentándose como tipologías racionales de secciones-tipo 17-22 m. las consistentes en:

- . Galería intermedia de distribución que organiza viviendas con fachadas hacia el viario y viviendas con fachada al interior de la manzana.
- . Núcleo de acceso vertical que distribuye a cuatro viviendas (Bloque H) que presentan fachadas respectivamente a viario exterior y a espacio interior de manzana.

Los tipos citados, que suelen ser propios de actuaciones densas suponen, en nuestro caso, una disminución drástica del número

31 JUL. 1992

de plantas conduciendo a situaciones del tipo 4p. (Baja+3) 5 p. (Baja+4). Se ha renunciado a esta alternativa por entender que no contribuye a la adecuada definición de los amplios espacios interiores de manzana (del orden de 90 x 65m.) así como al correcto diseño del espacio externo inmediato (fachada del parque suburbano, eje viario UA-AE-1/UA-AE-2, etc.).

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia



#### Area Oeste.

Al definirse en el PGOU como una simple manzana de edificación, con viario perimetral totalmente ejecutado y consolidado, y haberse previsto como criterio básico de ordenación la definición de alineaciones continuas en los límites sur (C/ Ciudad de Paterna) y oeste (vía peatonal), el posible establecimiento de alternativas se ciñe a la definición de la pieza que remata la vía-bulevar que desde la zona verde de la UA-AE-2 discurre paralela a la vía de circunvalación.

En la definición de este elemento, (fondo de perspectiva de una vía de amplia sección, 22-25m. de 800 m. de longitud) se han considerado tanto sus características espaciales como su posible uso no residencial.

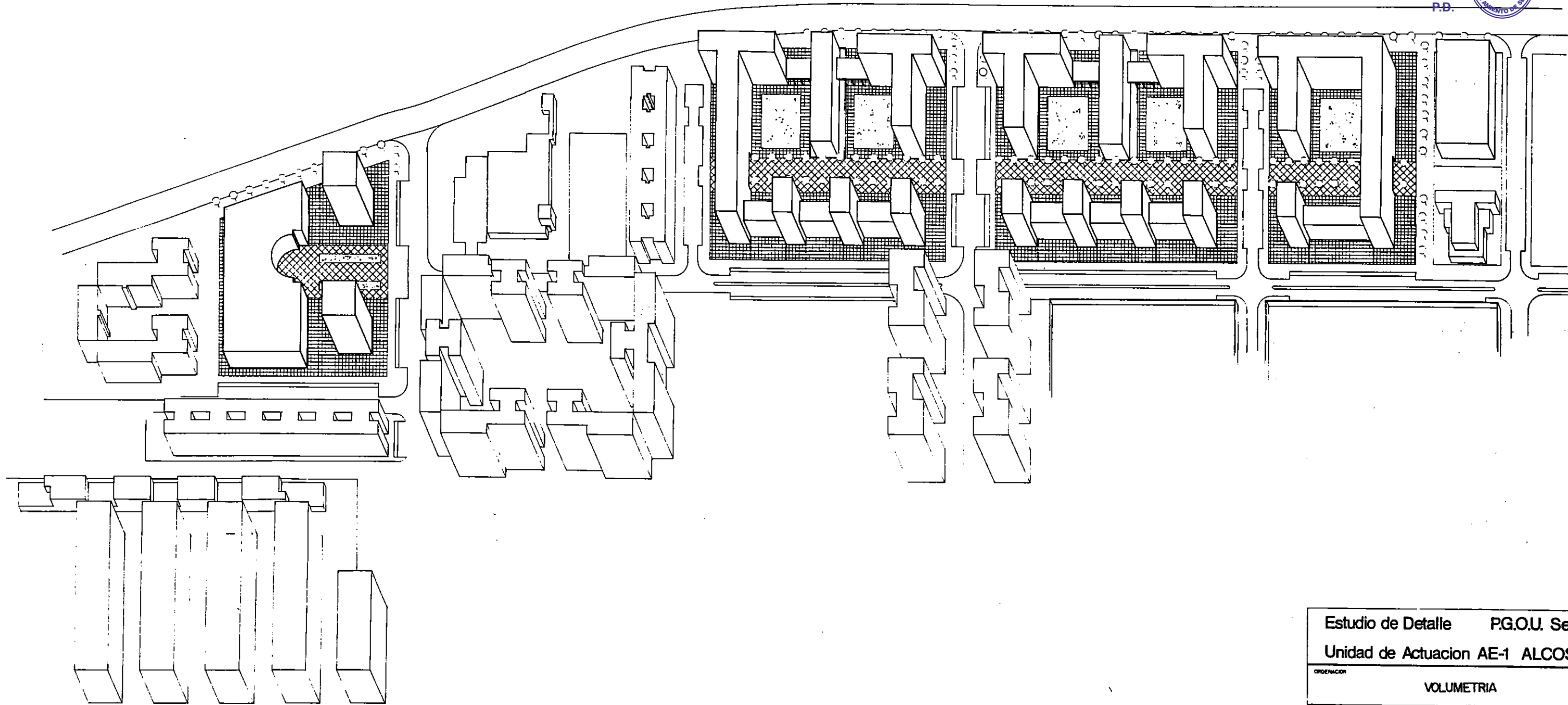
La propuesta que se acompaña en pag. siguiente contiene una propuesta alternativa para este área (el área Este se mantiene prácticamente idéntica al estado definitivo) en la que dos torres residenciales exentas de altura 7 plantas flanquean un contenedor de altura 3 plantas y uso comercial que pretende responder a las condiciones de contorno previstas (creación de alineaciones continuas en zonas sur y oeste, y remate de fondo de perspectiva).

Se ha renunciado a esta alternativa por estimar escasamente viable para la zona que nos ocupa (existen otras superficies de carácter terciario relativamente próximas) un contenedor de 10.000 m2 de techo escasamente flexible para la introducción de tipologías de carácter residencial.

DILIGENCIA: para hacer constar que  
este documento ha sido aprobado  
definitivamente por el Ayuntamiento  
Pleno en sesión celebrada el día

31 JUL. 1992

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



Estudio de Detalle P.G.O.U. Se

Unidad de Actuación AE-1 ALCOS

| ORDENACIÓN            |           |          |
|-----------------------|-----------|----------|
| VOLUMETRIA            |           |          |
| REDACTOR: ARQUITECTO: | PROMUEVE: | FECHA:   |
| MANUEL ORTIZ CARDENAS | E.P.S.A.  | JULIO-91 |
|                       |           | ESCALA:  |
|                       |           | 1:1.000  |

31 JUL. 1992

#### 4.3. COHERENCIA DE LA SOLUCION PROPUESTA.

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



Dentro de las limitaciones que se presentan al establecer ordenaciones urbanísticas en terrenos cuyo entorno inmediato está sometidas a procesos de urbanización y edificación realizados en fechas muy anteriores a la redacción de planeamiento urbanístico integral para el municipio, se propone una solución que pretende reconducir las diversas deficiencias detectadas en la ordenación perimetral actual al objeto de adaptarlos a las previsiones del PGOU vigente.

Los terrenos sobre los que se actúa son áreas vacantes anejas a la vía de cierre de una actuación fuertemente consolidada, los esquemas viarios, de usos, etc. están totalmente determinados. Así, la propuesta, interviene del siguiente modo:

- . Ordenando los volúmenes edificatorios mediante previsiones de carácter continuo en orden a dotar de homogeneidad espacial a un entorno apreciablemente disperso.
- . Delimitando los espacios libres privados entre bloques mediante la definición precisa de las áreas de dominio público y de dominio privado; y dentro de estos últimos, de los espacios que se constituyen al servicio de la unidad de referencia (manzana) y de los que se integran al servicio de la unidad residencial concreta.

31 JUL. 1992

#### 4.4. ADECUACION DEL ESTUDIO DE DETALLE AL PGOU.

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



La ordenación que efectúa el Estudio de Detalle se realiza respetando todas las determinaciones que establece el PGOU para la AE-1. Alcosa-1.

En su vertiente gráfica, estas determinaciones se recogen en los planos de ordenación nos. 2 y 3 (copias de los planos de ordenación del PGOU. Régimen de Suelo y Gestión/ Calificación, Usos y Sistemas respectivamente), consistiendo en la definición del ámbito geográfico de redacción del E. de D.

- Definición de Usos: Residencial y S.I.P.S.
- Definición de máximas alineaciones exteriores e interiores.
- Definición de viarios rodados y peatonal.

En los diversos planos de ordenación se observa la adecuación del E. de D. a las previsiones gráficas.

En su vertiente normativa, las determinaciones del PGOU se incluyen en el apartado 1.5 de la Memoria Informativa (Determinaciones y previsiones de Planeamiento Superior). El Estudio de Detalle verifica todas las especificaciones de PG., realizándose en el cuadro que se adjunta un contraste de los valores más significativos:

31 JUL. 1992

Según PGOU E. Detalle

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia



Máxima Edificabilidad Residencial ..... 93.000 m2 ... 93.000 m2

(de acuerdo a los definiciones de las fichas de Planeamiento se incluye la edificabilidad de usos compatibles).

Máxima Edificabilidad Destinada a Usos Compatibles ..... 23.250 m2 ... 5.315 m2

Superficie mínima de cesión gratuita m2 de suelo ..... 8.400 m2 ... 8.692 m2  
(ver punto 1.5.3.D. de la Memoria Informativa).

Superficie Mínima de cesión gratuita de Suelo según manzanas,

|              |       |          |     |          |
|--------------|-------|----------|-----|----------|
| en Manzana M | ..... | 1.500 m2 | ... | 1.635 m2 |
| en Manzana N | ..... | 1.500 m2 | ... | 1.635 m2 |
| en Manzana P | ..... | 5.422 m2 | ... | 5.422 m2 |

Número máximo de viviendas ..... 780 vivs. ... 780 vivs.

Máxima edificabilidad sobre Parcela neta.

|           |       |           |     |           |
|-----------|-------|-----------|-----|-----------|
| Manzana L | ..... | 2,00m2/m2 | ... | 1,93m2/m2 |
| Manzana M | ..... | 2,00m2/m2 | ... | 1,60m2/m2 |
| Manzana N | ..... | 2,00m2/m2 | ... | 1,46m2/m2 |
| Manzana O | ..... | 2,00m2/m2 | ... | 2,00m2/m2 |

Altura máxima permisible para la subzona tipo A-2 ..... PB+6 ó 24m . PB+6 ó 23m2

Mínima Separación de edificación ..... h/2 .... Se verifica en a linderos.(al lindero frontal, la totalidad a partir del eje de calle). de casos.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

31 JUL. 1992

Según PGOU

E. Detalle

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia  
P.D.



Mínima separación entre edifi-.. 2h/3 ó (h1+h2)/3. Se verifica  
cios la totalidad  
de casos.

Secciones Mínimas de viario.

- . Vía límite sur del Area Este ..... 20 m. ... Mínimo 23 m.
- . Vía prolongación de C/M. Lavín ..... 29 m. ... Mínimo 29 m.
- . Vía peatonal al Oeste de Manzana M ... 19 m. ... Mínimo 19 m.
- . Vía peatonal al Oeste de Manzana O ... 19 m. ... Mínimo 19 m.
- . Vía peatonal al Oeste de Manzana P ... 10 m. ... Mínimo 10 m.

4.5. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA LEY DEL SUELO Y EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Sevilla  
El Secretario de la Gerencia P.D.



A continuación se señala la cumplimentación, por presente proyecto, de los preceptos de la legislación urbanística de superior rango jerárquico, en lo que a Planes Generales y Estudios de Detalle se refiere.

- Art. 14 de la ley del Suelo. LS/75.
- 1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los Planes Parciales.
- 2. Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:
  - a) El señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o.
  - b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.
- 3. Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del Plan, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio.  
En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Se hace constar que estos son los objetivos fundamentales del proyecto, no se altera el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio ni se alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

31 JUL. 1992

- Art. 65 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico RP/78

1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



- a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento ó Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto se fijen.
  - b) .....
  - c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en Suelo Urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar el acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.
2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquel.
  3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

31 JUL. 1992



4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el mismo, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.
5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

- Art. 66 de Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.
3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se contemplan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

Se hace constar el exacto cumplimiento de estos preceptos por el presente documento.

DILIGENCIA: para hacer constar que  
este documento ha sido aprobado  
definitivamente por el Ayuntamiento  
Pleno en sesión celebrada el día

31 JUL . 1992

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## 5. CONSIDERACIONES SOBRE LA GESTION DE ACTUACIONES.

---

31 JUL. 1992

5.1. FASES DE EJECUCION POR PARCELAS.

Sevilla  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



En relación a la ejecución de las actuaciones previstas para las diferentes manzanas/parcelas resultado de la ordenación, que presentan aprovechamiento lucrativo, se considera:

- . La Manzana "L" debe ser objeto de proyecto Unitario.
- . La Manzana "M" puede ser objeto de dos fases de ejecución. La primera fase contemplaría las zonas anejas a la vía perimetral sur, incluyendo el eje peatonal interior de la manzana.
- . La Manzana "N" puede ser objeto de dos fases de ejecución. La primera fase contemplaría las zonas anejas a la vía perimetral sur, incluyendo el eje peatonal interior de la manzana.
- . La Manzana "O" debe ser objeto de Proyecto Unitario.

Sin perjuicio de lo anterior, se especifica que las manzanas "M" y "N" puede ser objeto, caso de estimarse conveniente, de una sola fase.

Se adjuntan gráficos indicativos en pags. siguientes.

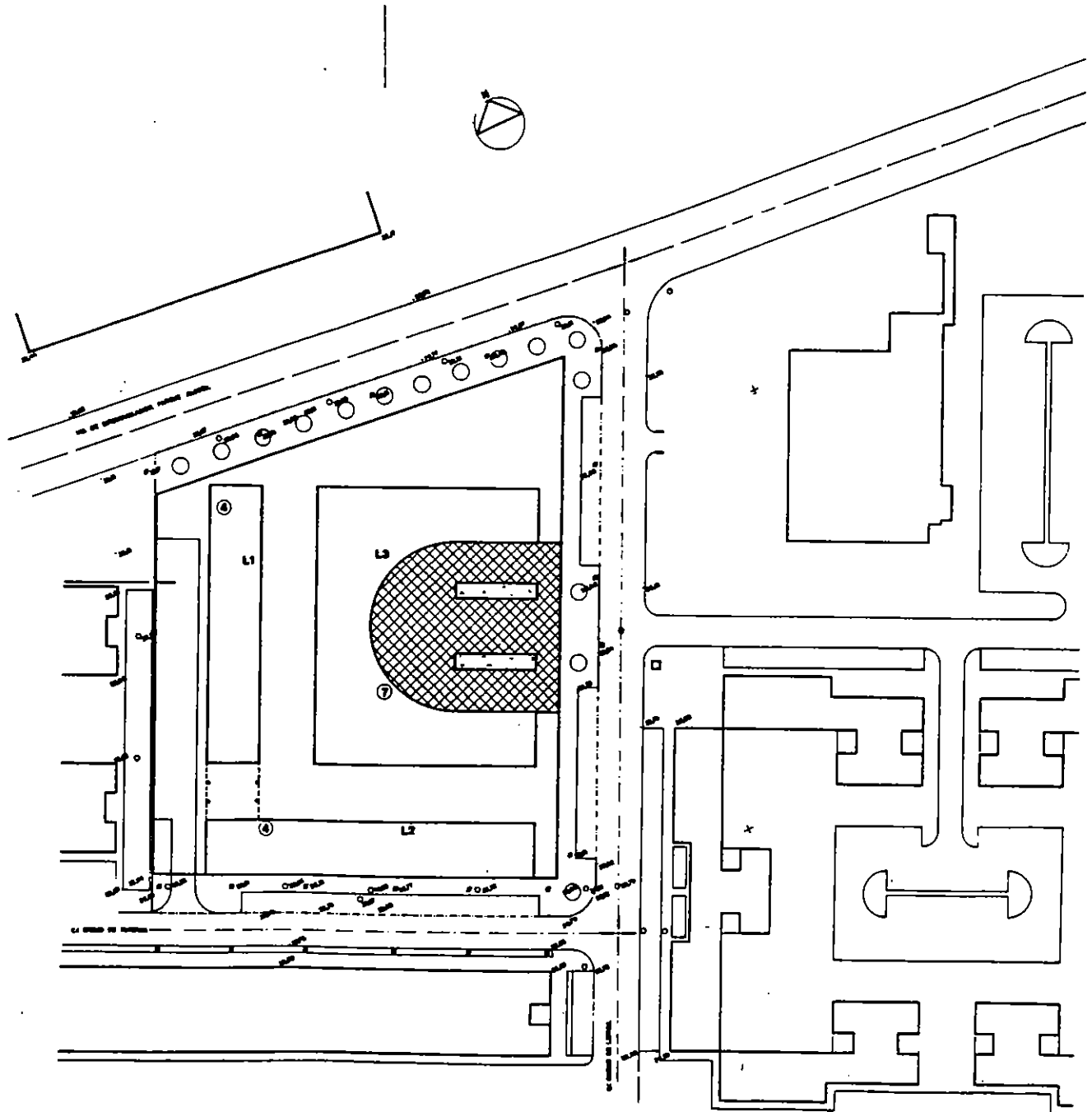
DILIGENCIA: para hacer constar que  
este documento ha sido aprobado  
definitivamente por el Ayuntamiento  
Pleno en sesión celebrada el día

31 JUL . 1992

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.

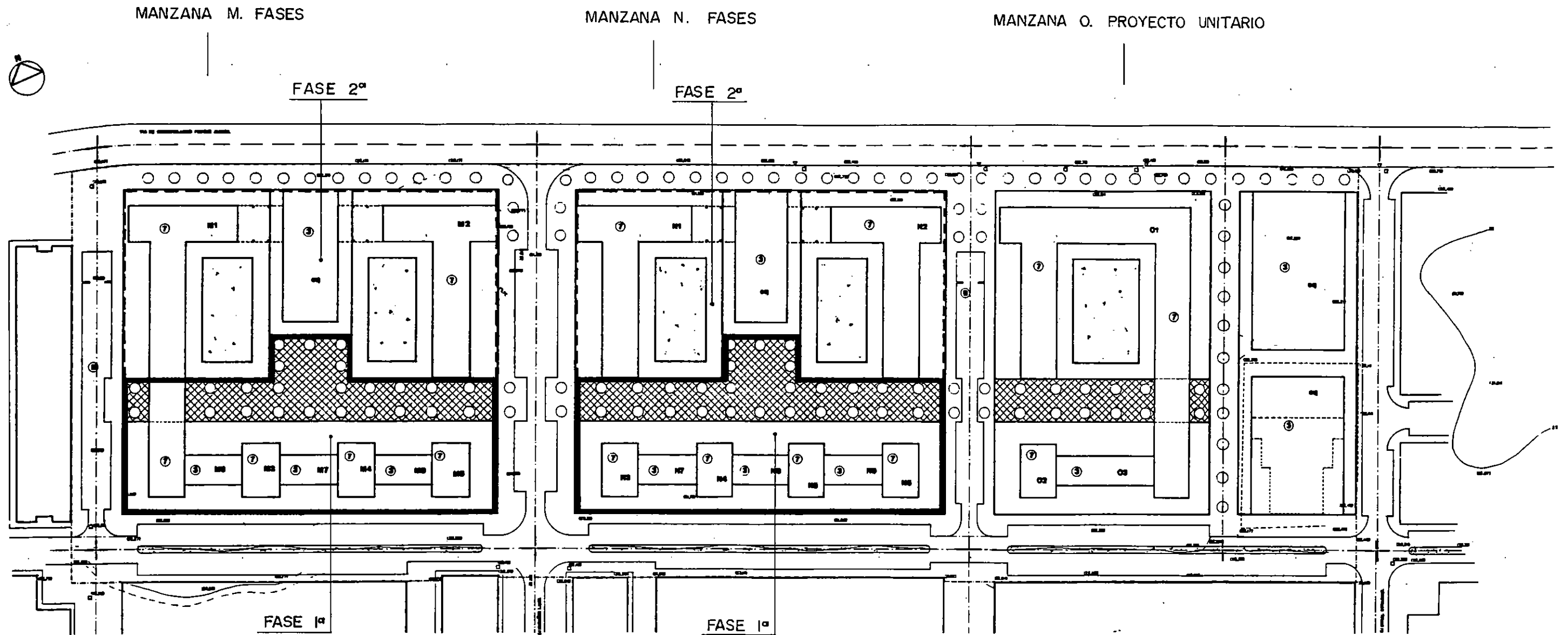


MANZANA L. PROYECTO UNITARIO



31 JUL. 1992

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



31 JUL. 1992

5.2. GESTION DE LOS ESPACIOS DE MANZANA PRIVADOS.

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



En relación a la gestión de los espacios de manzana privados que se prevén para las manzanas "L", "M", "N", "O", se indica que tanto su propiedad como los gastos derivados de su gestión y mantenimiento serán distribuidos de modo proporcional entre las unidades edificatorias de la manzana correspondiente, de acuerdo a su edificabilidad.

Sevilla, Noviembre de 1991.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Manuel Ortiz Cardenas', written over a horizontal line.

Manuel Ortiz Cardenas. Arquitecto.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día .

31 JUL . 1992

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



#### 6. PLANOS DE INFORMACION.

---

1. SITUACION E: 1/500.
2. PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU 87.  
REGIMEN DE SUELO Y GESTION. E: 1/2.000.
3. PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU 87.  
CALIFICACION, USOS, SISTEMAS, ALINEACIONES  
Y RASANTES. E: 1/2.000.
4. USOS ACTUALES EN LA ZONA. E: 1/2.000.
5. TOPOGRAFICO. ESTADO ACTUAL. ZONA OESTE. E: 1/500.
6. TOPOGRAFICO. ESTADO ACTUAL. ZONA ESTE. E: 1/500.

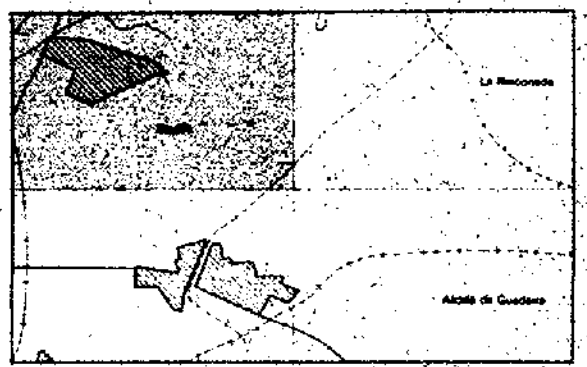
Nota: Para facilidad de manejo los planos se adjuntan sueltos

31 JUL. 1992

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia P.D.



NOTA: MONTAJE REALIZADO CON LAS HOJAS 0-13 Y N-13 DEL PLANO DEL AREA METROPOLITANA DE SEVILLA



Subdivisión de las hojas 1:5000 en 1:500.

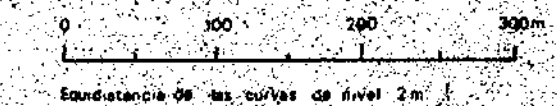
| SIGNOS CONVENCIONALES |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
|                       | cambio de altura significativo       |
|                       | solar                                |
|                       | muro, tapia                          |
|                       | alambreado                           |
|                       | verja                                |
|                       | desagüe / arroyo                     |
|                       | canal                                |
|                       | arroyo                               |
|                       | carrtera                             |
|                       | camino carretero                     |
|                       | línea eléctrica                      |
|                       | torre metéorológica                  |
|                       | vértice geodésico 1°, 2° y 3° orden  |
|                       | vértice topográfico / punto de apoyo |
|                       | límite de término municipal          |
|                       | límite de parcela                    |
| S.                    | secano                               |
| R.                    | regadío                              |
| H.                    | huerta                               |
| V.                    | viñedo                               |
| F.                    | frutales                             |
| O.                    | olivar                               |
| E.                    | erial                                |
| R.                    | prados y dehesas                     |

| DATOS CARTOGRAFICOS                  |
|--------------------------------------|
| PROTECCION U.T.M. HUSO 28 30         |
| ELIPSOIDE INTERNACIONAL DATUM        |
| POSTDAUM                             |
| ALTITUD REFERIDA AL NIVEL MEDIO      |
| DEL MAR EN ALICANTE                  |
| COORDENADAS RECTANGULARES U.T.M.     |
| NIVEL FOTOGRAMETRICO                 |
| SEPTIEMBRE 1984, E.L.I.B.D.O. T.A.S. |
| RESTITUCION Y ESGRAFIADO             |
| FOCAR                                |
| PROHIBIDA LA REPRODUCCION            |
| COMERCIAL O VENTA DE ESTA            |
| CARTOGRAFIA                          |

| DATOS TOPOGRAFICOS |            |              |       |
|--------------------|------------|--------------|-------|
| Nombre             | X          | Y            | Z.    |
| P.A. 1             | 241 144,80 | 4 143 383,81 | 16,58 |
| P.A. 2             | 241 382,82 | 4 145 384,14 | 18,22 |
| P.A. 3             | 241 503,33 | 4 142 878,39 | 28,85 |
| P.A. 4             | 241 289,02 | 4 143 081,31 | 22,60 |

## PLANO DEL AREA METROPOLITANA DE SEVILLA

Escala 1: 5.000



DIRECCION GENERAL DE URBANISMO  
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL  
JUNTA DE ANDALUCIA

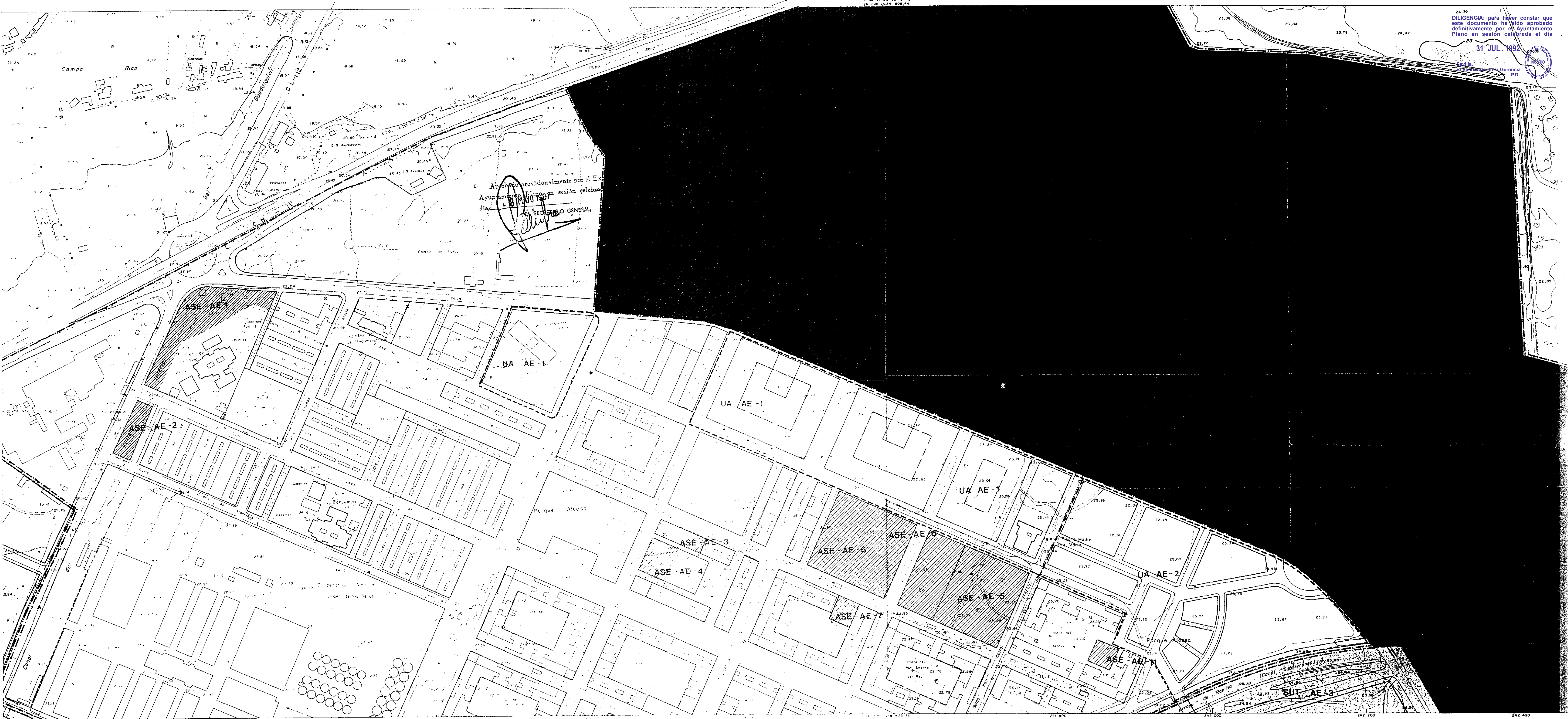
Hoja 984/7-5

|               |
|---------------|
| N-120-12-P-12 |
| N-130-13-P-13 |
| N-140-14-P-14 |

Designación Simplificada 0-13

Estudio de Detalle PG.O.U. Sevilla  
Unidad de Actuación AE-1 ALCOSA-1

| INFORMACION            |           | SITUACION                           |  |
|------------------------|-----------|-------------------------------------|--|
| REDACTOR / ARQUITECTO: | PROMUEVE: | FECHA: AGOSTO-91<br>ESCALA: 1:5.000 |  |
| MANUEL ORTIZ CARDENAS  | E.P.S.A.  |                                     |  |
|                        |           | PLANO N° 1                          |  |



Ex. Ampliado provisionalmente por el Ex. Ayuntamiento de Sevilla en sesión celebrada el día 31 JULIO 1987  
SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 JULIO 1987  
Sevilla, 31 de Julio de 1987  
Gerencia P.D.

CLASIFICACION DEL SUELO

SUELO URBANO

SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO ACTUAL

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

GESTION DE SUELO

SUELO DE SISTEMAS GENERALES A OBTENER POR CESION, EXPROPIACION, COMPRA O PERMUTA

SUELO DE SISTEMAS GENERALES A COMPENSAR EN EL SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO

SUELO DE SISTEMAS GENERALES A COMPENSAR EN EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO TRANSITORIO

SUELO DE SISTEMAS GENERALES A COMPENSAR EN EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SUELO DE SISTEMAS GENERALES A COMPENSAR EN EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

ACTUACIONES SIMPLES A OBTENER POR REPARCELACION DISCONTINUA, CESION, EXPROPIACION, COMPRA O PERMUTA

ASV - NO - 4

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

ESTUDIO DE DETALLE

UNIDAD DE ACTUACION

ACTUACION SIMPLE DE VIARIO

ACTUACION SIMPLE DE EQUIPAMIENTO

SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO ACTUAL

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

SGRV - 18 - 4

SISTEMA GENERAL RED VIARIA

SISTEMA GENERAL RED FERROVIARIA

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO

PLANO GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION

SEVILLA

Regimen del Suelo y Gestion.

escala 1/2000

Abril de 1987

Equipo de redaccion

EXCMO AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

GERENCIA DE URBANISMO

NOTA MONTAJE REALIZADO CON LAS HOJAS 16-11, 17-11, 18-12 Y 17-12 DEL PLANO DE REGIMEN DE SUELO Y GESTION DEL P.G. DE SEVILLA (APROBADO DEFINITIVAMENTE SIN RESOLUCION DE 27 DIC 87)

Estudio de Detalle PG.O.U. Sevilla

Unidad de Actuacion AE-1 ALCOSA-1

PLANEAMIENTO VIGENTE. P.G.O.U. 87.

REGIMEN DE SUELO Y GESTION.

REDACTOR: ARQUITECTO: MANUEL ORTIZ CARDENAS

PROMUEVE: E.P.S.A.

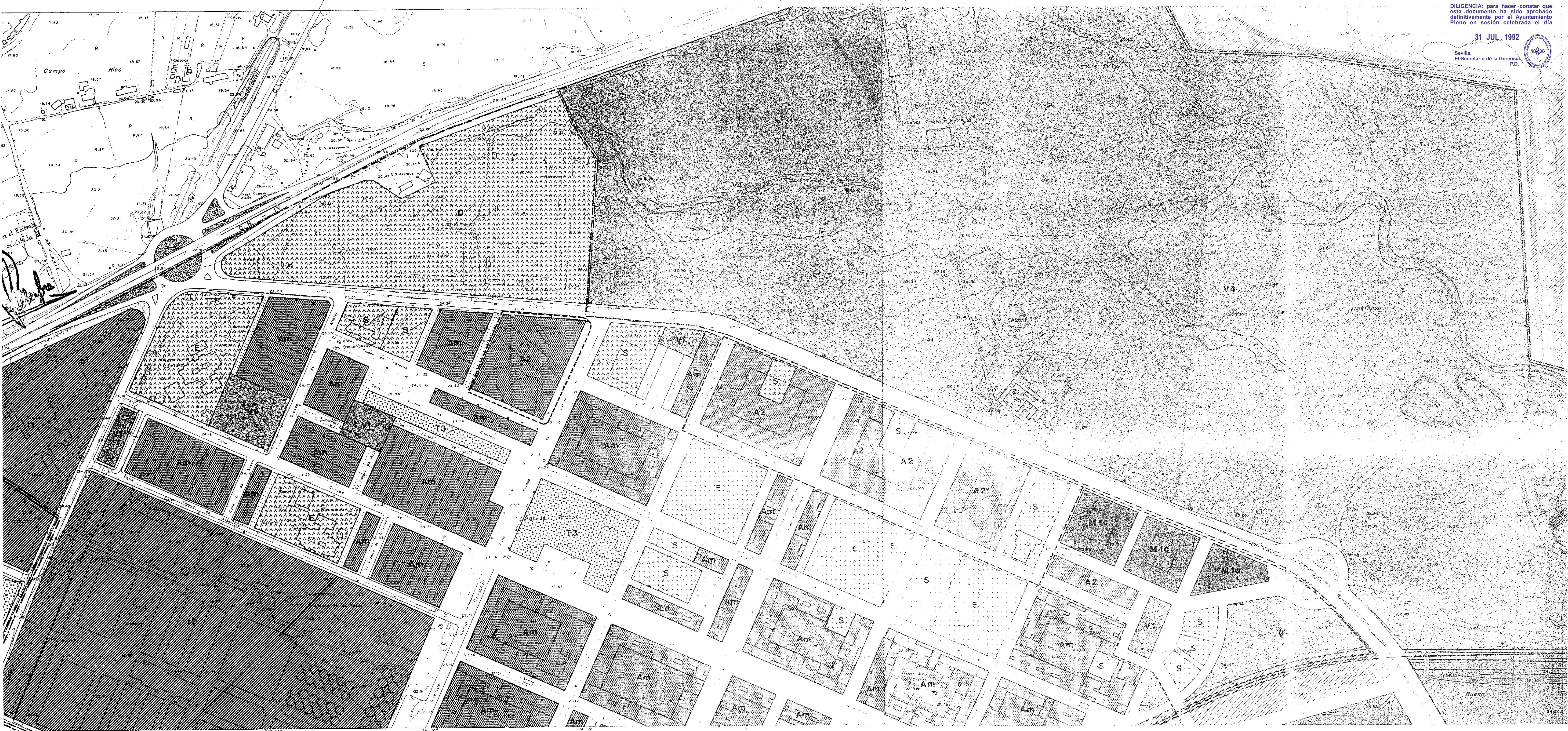
FECHA: AGOSTO-91

ESCALA: 1:2.000

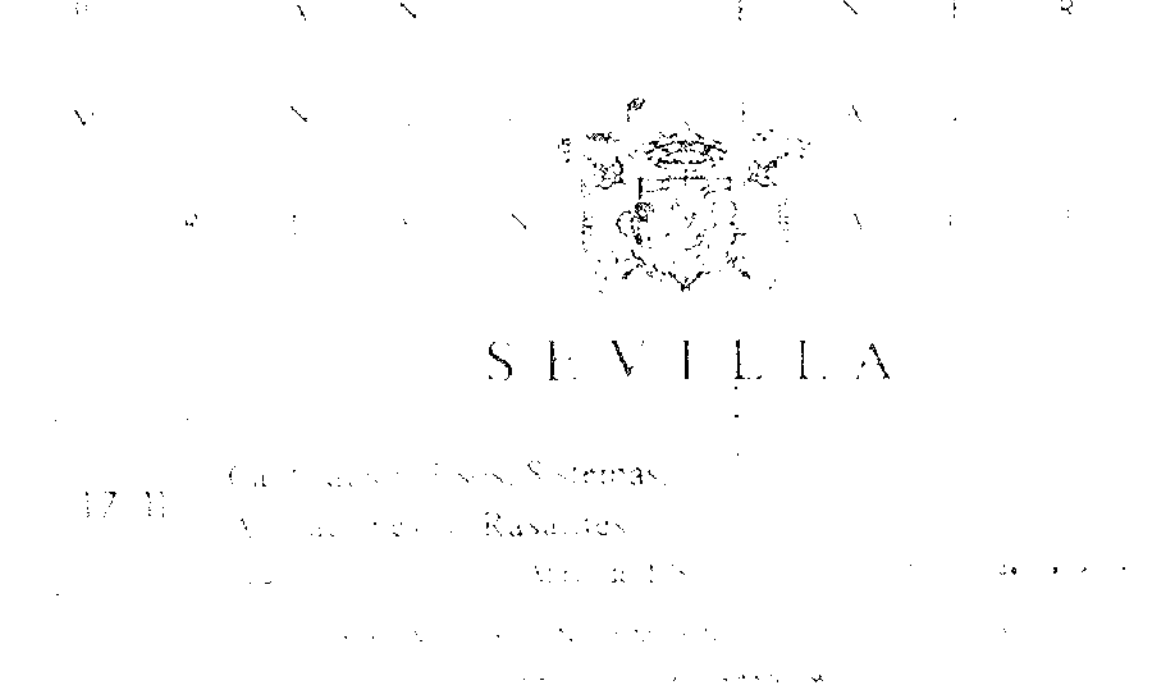
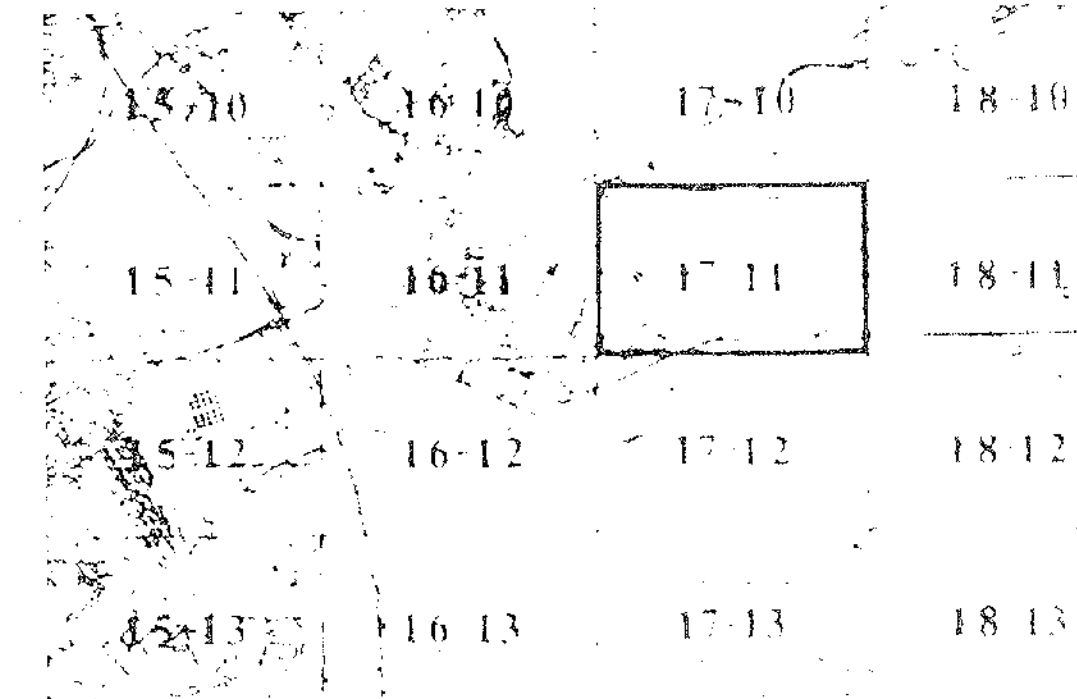
PLANO Nº 2

31 JUL 1992

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



| CALIFICACION, USOS Y SISTEMAS |                                            |  |                                                |
|-------------------------------|--------------------------------------------|--|------------------------------------------------|
|                               | CENTRO HISTÓRICO                           |  | MANZANA                                        |
|                               | EDIFICACION ABIERTA                        |  | EDIFICACION SUBURBANA                          |
|                               | CIUDAD JARDIN                              |  | UNIFAMILIAR ADOSADA                            |
|                               | UNIFAMILIAR AISLADA                        |  | CONSERVACION TIPOLOGICA                        |
|                               | INDUSTRIA                                  |  | TERCIARIO                                      |
|                               | DOTACIONAL                                 |  | SERVICIOS PUBLICOS                             |
|                               | ESPACIOS LIBRES                            |  | INFRAESTRUCTURAS URBANAS BASICAS               |
|                               | SISTEMAS DE COMUNICACIONES                 |  | ZONAS DE PROTECCION DEL VIAL                   |
|                               | DOTACIONES O ESPACIOS LIBRES PRIVADOS      |  |                                                |
|                               | EDIFICIOS Y JARDINES PROTEGIDOS EXTERIORES |  | ALINEACION Y FACHADA                           |
|                               | A LA ZONA CENTRO HISTORICO                 |  | RASANTE                                        |
|                               | INTEGRAL                                   |  | ALINEACION EXTERIOR                            |
|                               | GLOBAL                                     |  | ALINEACION INTERIOR                            |
|                               | PARCIAL GRADO 1                            |  | LINEA DE EDIFICACION                           |
|                               | PARCIAL GRADO 2                            |  | FONDO MAXIMO EDIFICADO                         |
|                               | JARDINES                                   |  | CALLE PEATONAL                                 |
|                               |                                            |  | DEFINICION DEL SUELO URBANO                    |
|                               |                                            |  | UNIDADES DE GESTION Y EQUIPAMIENTO DE CELAROSA |
|                               |                                            |  | EN USO URBANO                                  |
|                               |                                            |  | EN USO URBANO E                                |
|                               |                                            |  | ALTA DENSIDAD                                  |
|                               |                                            |  | MEDIA DENSIDAD                                 |
|                               |                                            |  | BAJA DENSIDAD                                  |



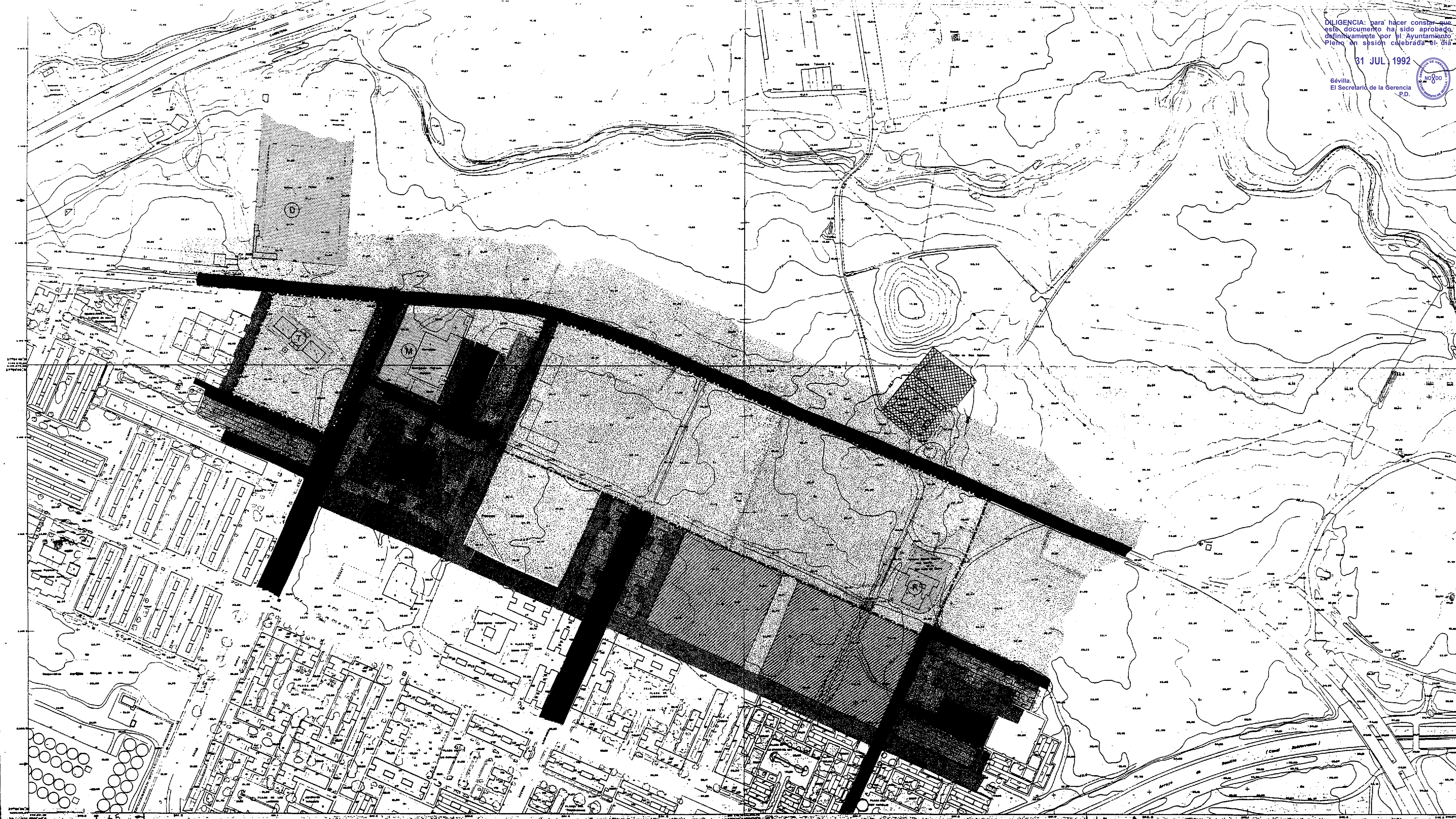
Estudio de Detalle P.G.O.U. Sevilla  
Unidad de Actuación AE-1 ALCOSA-1

PLANTEAMIENTO URBANO P.G.O.U. 87  
CALIFICACION, USOS, SISTEMAS, ALINEACION Y FACHADA  
REDACCION: ARQUITECTO: J. L. GARCIA  
VERIFICACION: ARQUITECTO: J. L. GARCIA  
AUTORIA: ARQUITECTO: J. L. GARCIA  
E.P.S.A.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

31 JUL 1992

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia P.D.

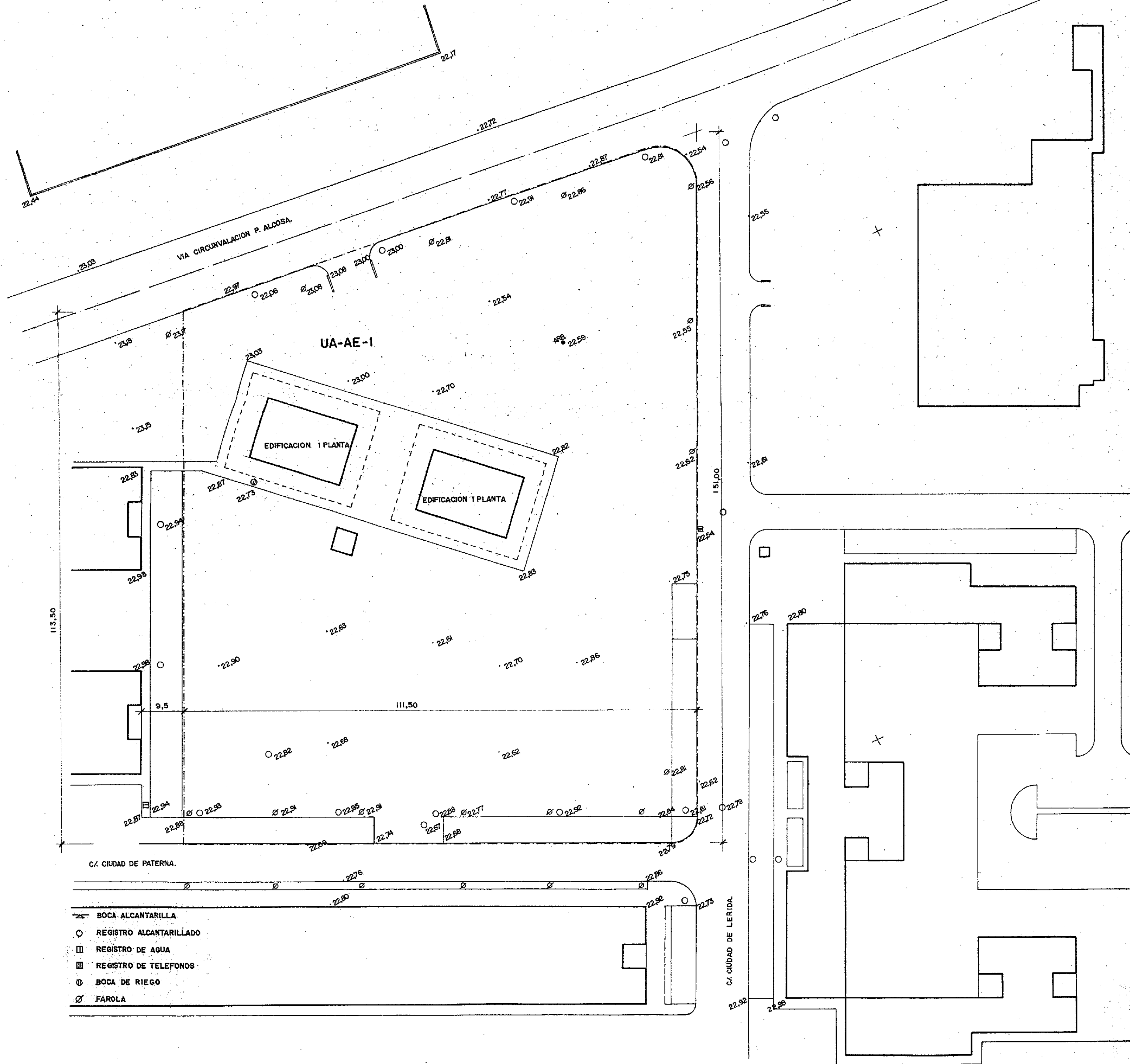


- |                                    |                                                        |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| ----- DELIMITACION DE LA U.A.      | EQUIPAMIENTO                                           |
| ■ VIARIO RODADO Y APARCAMIENTOS    | ■ DOCENTE                                              |
| ■ VIARIO PEATONAL Y A. AJARDINADAS | ■ DEPORTIVO(D), MERCADO(M), RELIGIOSO(R) RECREATIVO(T) |
| ■ USO RESIDENCIAL                  | ■ ZONAS SIN USO DEFINIDO                               |
|                                    | ■ USO AGRICOLA                                         |

|                          |           |                  |          |
|--------------------------|-----------|------------------|----------|
| Estudio de Detalle       |           | P.G.O.U. Sevilla |          |
| Unidad de Actuacion AE-1 |           | ALCOSA-1         |          |
| INFORMACION              |           |                  |          |
| USOS ACTUALES EN LA ZONA |           |                  |          |
| REDACTOR, ARQUITECTO:    | PROMUEVE: | FECHA:           | PLANO N° |
| MANUEL ORTIZ CÁRDENAS    | E.P.S.A.  | AGOSTO-91        | 4        |
|                          |           | ESCALA:          |          |
|                          |           | 1:2.000          |          |

31 JUL. 1992

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



--- DELIMITACION UNIDAD DE ACTUACION  
ZONA OESTE.

SUPERFICIE: 14.490 m<sup>2</sup>.

Estudio de Detalle PG.O.U. Sevilla  
Unidad de Actuacion AE-1 ALCOSA-1

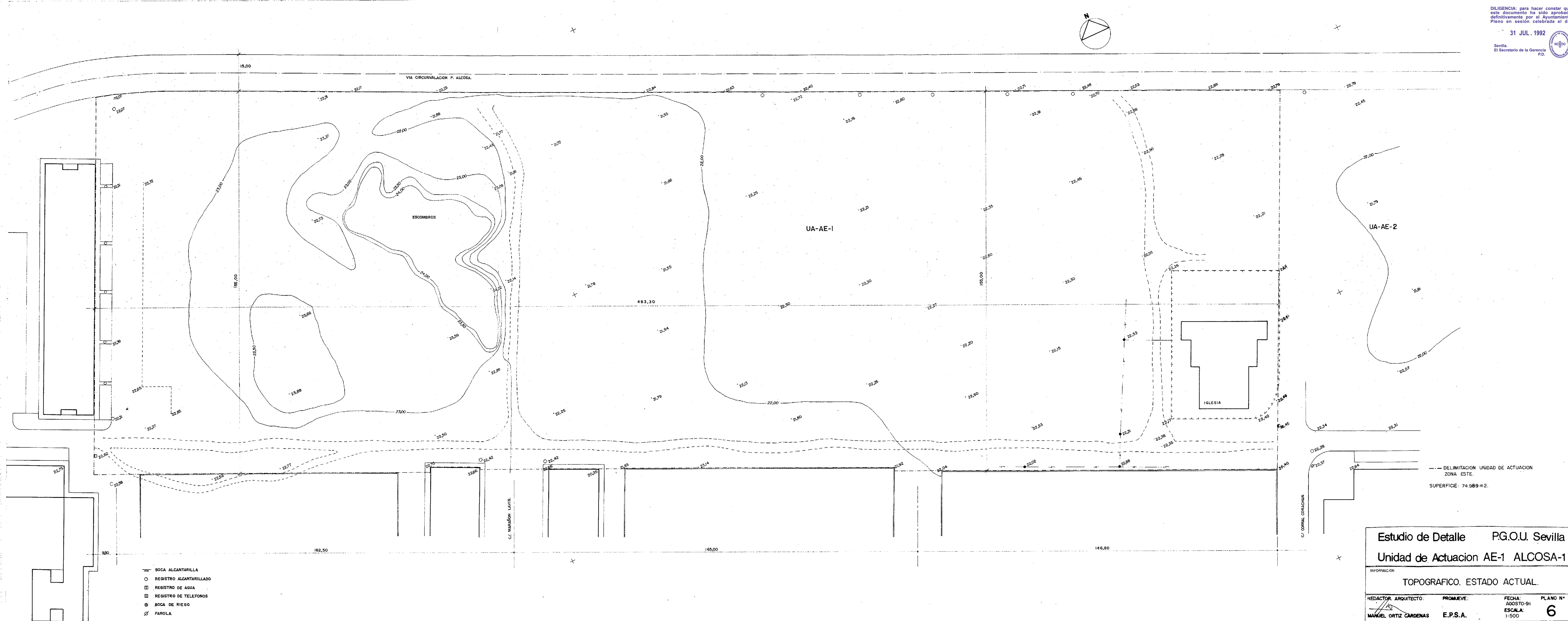
TOPOGRAFICO. ESTADO ACTUAL.

REDACTOR: ARQUITECTO:  
MANUEL ORTIZ CARDENAS

PROMUEVE:  
E.P.S.A.

FECHA:  
AGOSTO-91  
ESCALA:  
1:500

PLANO N°  
5



--- DELIMITACION UNIDAD DE ACTUACION  
ZONA ESTE.  
SUPERFICIE: 74.989 m<sup>2</sup>.

Estudio de Detalle P.G.O.U. Sevilla  
Unidad de Actuacion AE-1 ALCOSA-1

INFORMACION  
TOPOGRAFICO. ESTADO ACTUAL.

|                                                |                       |                                         |               |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------|---------------|
| REDACTOR: ARQUITECTO:<br>MANUEL ORTIZ CARDENAS | PROMUEVE:<br>E.P.S.A. | FECHA:<br>AGOSTO-91<br>ESCALA:<br>1:500 | PLANO N°<br>6 |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------|---------------|

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

31 JUL. 1992

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



#### 7. PLANOS DE ORDENACION.

---

- 7. ORDENACION PROPUESTA. E: 1/1000.
- 8. VOLUMENES EDIFICACION. ZONA OESTE. E: 1/500.
- 9. VOLUMENES EDIFICACION. ZONA ESTE. E: 1/500.
- 10. ALINEACIONES Y RASANTES. ZONA OESTE. E: 1/500.
- 11. ALINEACIONES Y RASANTES. ZONA ESTE. E: 1/500.
- 12. VOLUMETRIA. E: 1/1000.

Nota: Para facilidad de manejo los planos se adjuntan sueltos



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Sevilla, sesión celebrada el día 31 JUL 1992

|                                  |             |                                |
|----------------------------------|-------------|--------------------------------|
| MANZANA L.                       | 31 JUL 1992 |                                |
| Superficie                       | 11.130      | m <sup>2</sup>                 |
| Máximo Aprovechamiento Lucrativo | 21.592      | m <sup>2</sup>                 |
| Destinado a Uso Residencial      | 19.982      | m <sup>2</sup>                 |
| Destinado a Uso Compatible       | 21.592      | m <sup>2</sup>                 |
| Número Máximo de Viviendas       | 170         | viv.                           |
| Máxima Edificabilidad            | 1.93        | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |

21.592 m<sup>2</sup> de la Gerencia P.D.



|                                        |             |
|----------------------------------------|-------------|
| MANZANA M.                             |             |
| Superficie .....                       | 16.689 m2   |
| Máximo Aprovechamiento Lucrativo ..... | 26.723 m2t. |
| Destinado a Uso Residencial... ..      | 25.463 m2.  |
| Destinado a Usos Compatibles... ..     | 1.260 m2.   |
| Número Máximo de Viviendas .....       | 226 viv.    |
| Máxima Edificabilidad .....            | 1,60 m2/m2  |
| Superficie Destinada a S.I.P.S. ....   | 1.635 m2    |

|                                        |            |
|----------------------------------------|------------|
| MANZANA N.                             |            |
| Superficie .....                       | 16.990 m2  |
| Máximo Aprovechamiento Lucrativo ..... | 24.851 m2. |
| Destinado a Uso Residencial .....      | 23.566 m2. |
| Destinado a Usos Compatibles.....      | 1.285 m2.  |
| Número Máximo de Viviendas .....       | 210 viv.   |
| Máxima Edificabilidad .....            | 1.46 m2/m2 |
| Superficie Destinada a S.I.P.S. ....   | 1.635 m2   |

|                                        |             |
|----------------------------------------|-------------|
| Superficie .....                       | 9.917 m2    |
| Máximo Aprovechamiento Lucrativo ..... | 19.834 m2t. |
| Destinado a Uso Residencial...         | 19.574 m2.  |
| Destinado a Usos Compatibles..         | 260 m2.     |
| Número Máximo de Viviendas .....       | 174 viv.    |
| Máxima Edificabilidad .....            | 2,00 m2/m2  |

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| Superficie .....                     | 5.422 m2 |
| Superficie Destinada a S.I.P.S. .... | 5.422 m2 |

CUADRO RESUMEN CARACTERISTICAS. ESTUDIO DE DETALLE.

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| SUPERFICIE TOTAL UA              | 89.479 m <sup>2</sup> |
| Destinada a Usos Lucrativos      | 51.456 m <sup>2</sup> |
| Destinada a S.I.P.S.             | 8.692 m <sup>2</sup>  |
| Destinada a Vialio/Aparcamientos | 29.331 m <sup>2</sup> |

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| MÁXIMO APROVECHAMIENTO LUCRATIVO | 93.000 m <sup>2</sup> |
| Destinado a Usos Residenciales   | 87.685 m <sup>2</sup> |
| Destinado a Usos Compatibles     | 5.315 m <sup>2</sup>  |

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS | 780 viv. |
|----------------------------|----------|

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| SUPERFICIE VIVIENDA TIPO | 112.41 m <sup>2</sup> |
|--------------------------|-----------------------|

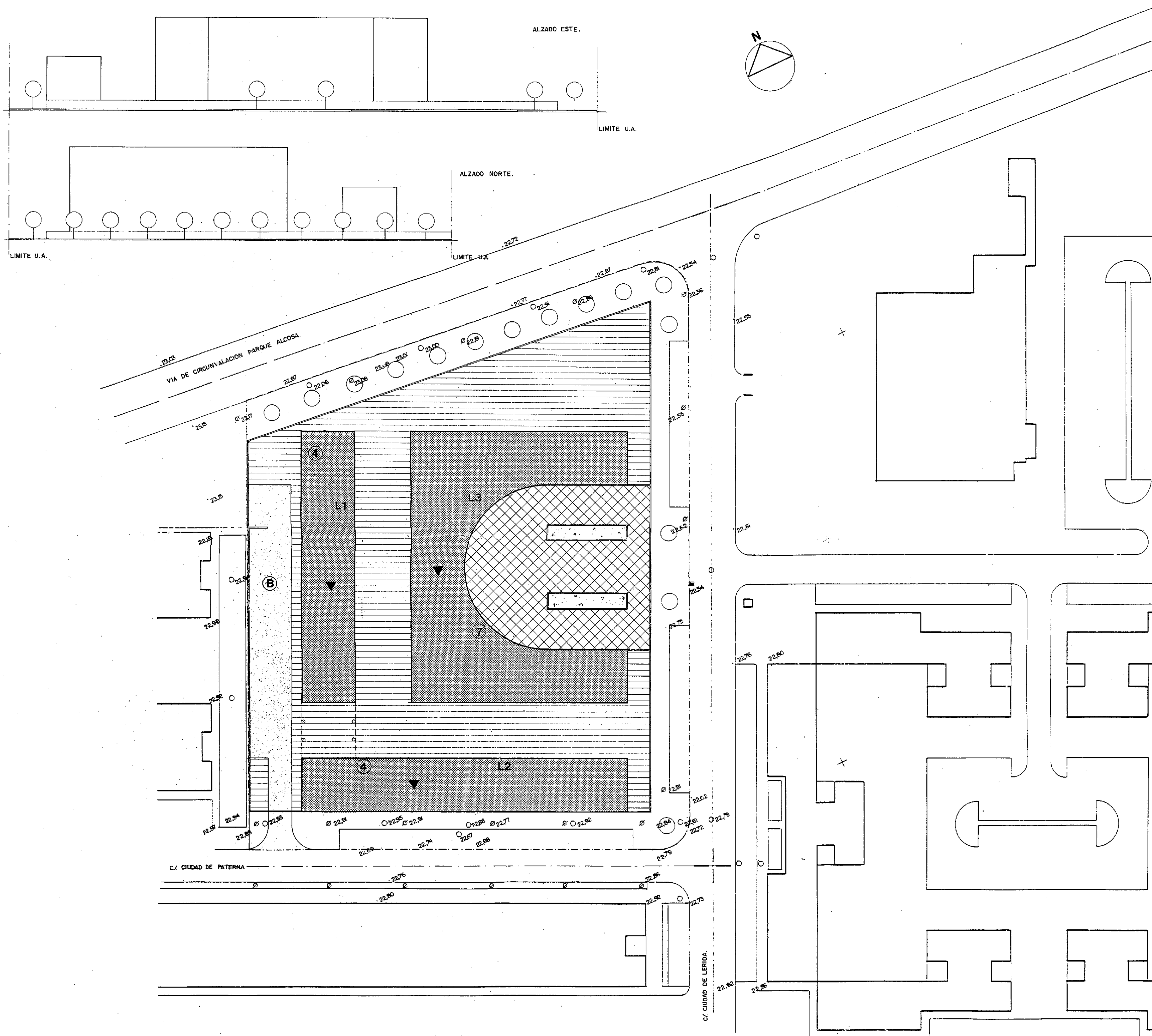
- DELIMITACION UA-AE-1.
- USO RESIDENCIAL TIPO A-2
- USO S.I.P.S.
- ESPACIOS DE MANZANA PRIVADOS. USU AREA LIBRE.
- ESPACIOS DE PARCELA PRIVADOS. AREAS PEATONALES AJARDINADAS.
- ESPACIOS DE PARCELA PRIVADOS. AREAS LIBRES O DEPORTIVAS.
- VIARIO Y APARCAMIENTOS.
- IDENTIFICACION DE MANZANAS.
- ALTURA MAXIMA. Nº DE PLANTAS.

Estudio de Detalle P.G.O.U. Sevilla  
Unidad de Actuacion AE-1 ALCOSA-1

|            |                      |                       |           |                                |          |
|------------|----------------------|-----------------------|-----------|--------------------------------|----------|
| ORDENACION | ORDENACION PROPUESTA | REDACTOR, ARQUITECTO: | PROMUEVE: | FECHA:                         | PLANO Nº |
|            |                      | MANUEL ORTIZ CARDENAS | E.P.S.A.  | AGOSTO 91<br>ESCALA:<br>1:1000 | 7        |

31 JUL. 1992

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



#### CUADRO RESUMEN CARACTERISTICAS. ZONA OESTE.

| MANZANA L.                      |         | Superficie | Uso | Altura  | Sup.M2 | Edific. M2 | Nº VIV            |
|---------------------------------|---------|------------|-----|---------|--------|------------|-------------------|
| L1...                           | RESI... | 4P.(B+3)   | ... | 924,7   | ...    | 2.795      | 25                |
|                                 | COMP... | En P.B.    | ... |         | ...    | 590        |                   |
| L2...                           | RESI... | 4P.(B+3)   | ... | 1.113,7 | ...    | 3.366      | 30                |
|                                 | COMP... | En P.B.    | ... |         | ...    | 710        |                   |
| L3...                           | RESI... | 7P.(B+6)   | ... | 2.230,3 | ...    | 12.921     | 115               |
|                                 | COMP... | En P.B.    | ... |         | ...    | 1.210      |                   |
| APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL |         |            |     |         |        | 21.592     | 170               |
| Residencial..                   |         |            |     |         |        | 19.082..   | Compatible..2.510 |

#### DELIMITACION DE UA-AE-1

USO RESIDENCIAL TIPO A-2.

USO COMPATIBLE EN P. BAJA.

ESPACIOS DE MANZANA PRIVADOS.  
USO AREA LIBRE.

ESPACIOS DE PARCELA PRIVADOS.  
AREAS PEATONALES AJARDINADAS.

VIARIO Y APARCAMIENTOS.

VIAS DE TRANSITO COMPATIBLE.  
PEATONAL-RODADO.

TRAMO PORTICADO. P. BAJA.

M1, N4 AREAS EDIFICABLES.

ALTURA MAXIMA. Nº PLANTAS.

NOTAS:  
La indicación de número máximo de plantas incluye la planta baja.  
Usos Compatibles: Oficinas, Agrupaciones Terciarias, Comercial en locales y agrupaciones, etc. (se pormenorizan en art. 10.57. PGOU).  
Las áreas edificables indican el máximo ámbito de localización de la edificabilidad.  
La Sup.M2 indica la proyección en planta de las diversas áreas edificables.

Estudio de Detalle P.G.O.U. Sevilla  
Unidad de Actuación AE-1 ALCOSA-1

ORDENACION  
VOLUMENES EDIFICACION. ZONA OESTE.

REDACTOR, ARQUITECTO: PROMUEVE: FECHA: PLANO Nº  
MANUEL ORTIZ CARDENAS E.P.S.A. NOVIEM-91 ESCALA: 1:500 8



MANZANA M. Sevilla

Residencial.. 25.483.. Compatible 1.280

MANZANA N.  
Superficie 18.880 m2

|     |      |          |         |       |    |
|-----|------|----------|---------|-------|----|
| 111 | 7500 | 50 (B:5) | 1 000 1 | 7 001 | 27 |
|-----|------|----------|---------|-------|----|

N2... RESI... 7P.(B+6) ... 1.255,4 ... 8.042 .... 72

|       |         |          |     |     |      |       |      |    |
|-------|---------|----------|-----|-----|------|-------|------|----|
| N4... | RES1... | 7P.(B+6) | ... | 270 | .... | 1.634 | .... | 14 |
| N5... | RES1... | 7P.(B+6) | ... | 270 | .... | 1.644 | .... | 14 |

|       |         |              |           |          |   |
|-------|---------|--------------|-----------|----------|---|
| N7... | RESI... | 3P.(B+2) ... | 245,3 ... | 518 .... | 5 |
|       | COMP    | En P.B.      |           | 155      |   |

|                      |     |
|----------------------|-----|
| COMP... En P.B. .... | 155 |
| FERT 22 (210) 245 2  | 510 |

|                                       |        |      |     |
|---------------------------------------|--------|------|-----|
| APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL ..... | 24.851 | .... | 210 |
|---------------------------------------|--------|------|-----|

MANZANA O.

| Uso | Altura | Sup.M2 | Edific. M2 | Nº VIV |
|-----|--------|--------|------------|--------|
|-----|--------|--------|------------|--------|

|       |         |              |     |      |       |      |    |
|-------|---------|--------------|-----|------|-------|------|----|
| 02... | RESI... | 7P.(B+6) ... | 270 | .... | 1.644 | .... | 14 |
| 03... | RESI... | 2P.(B+0) ... | 410 | 2    | 866   |      | 8  |

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL ..... 19.834 ..... 174

Superficie. 5.422,5 m2.

EQ EQIP 3P (R+2) 5.422 s/nor.PG.DELIMITACION DE UA-AE-1100 PERIODICALS: 1110 1 2

USO AREA LIBRE.

## ESPACIOS DE PARCELA PRIVADOS

AREAS LIBRES O DEPORTIVAS.

## VIARIO Y APARCAMIENTOS.

**VIAS DE TRANSITO COMPATIBLE.**

RESEARCH PROJECTS IN THE FIELDS OF

NOTAS:

• Usos Compatibles: Oficinas, Agrupaciones Terciarías, Comercial en locales y agrupaciones, etc  
normativizan en art. 10.57 RGSN1

. La Sup.M2 indica la proyección en planta de las diversas áreas edificables.

Estudio de Detalle PGOU Sevilla

Unidad de Medición: (E) = (ECCS)

VOLUMENES EDIFICACION ZONA ESTE

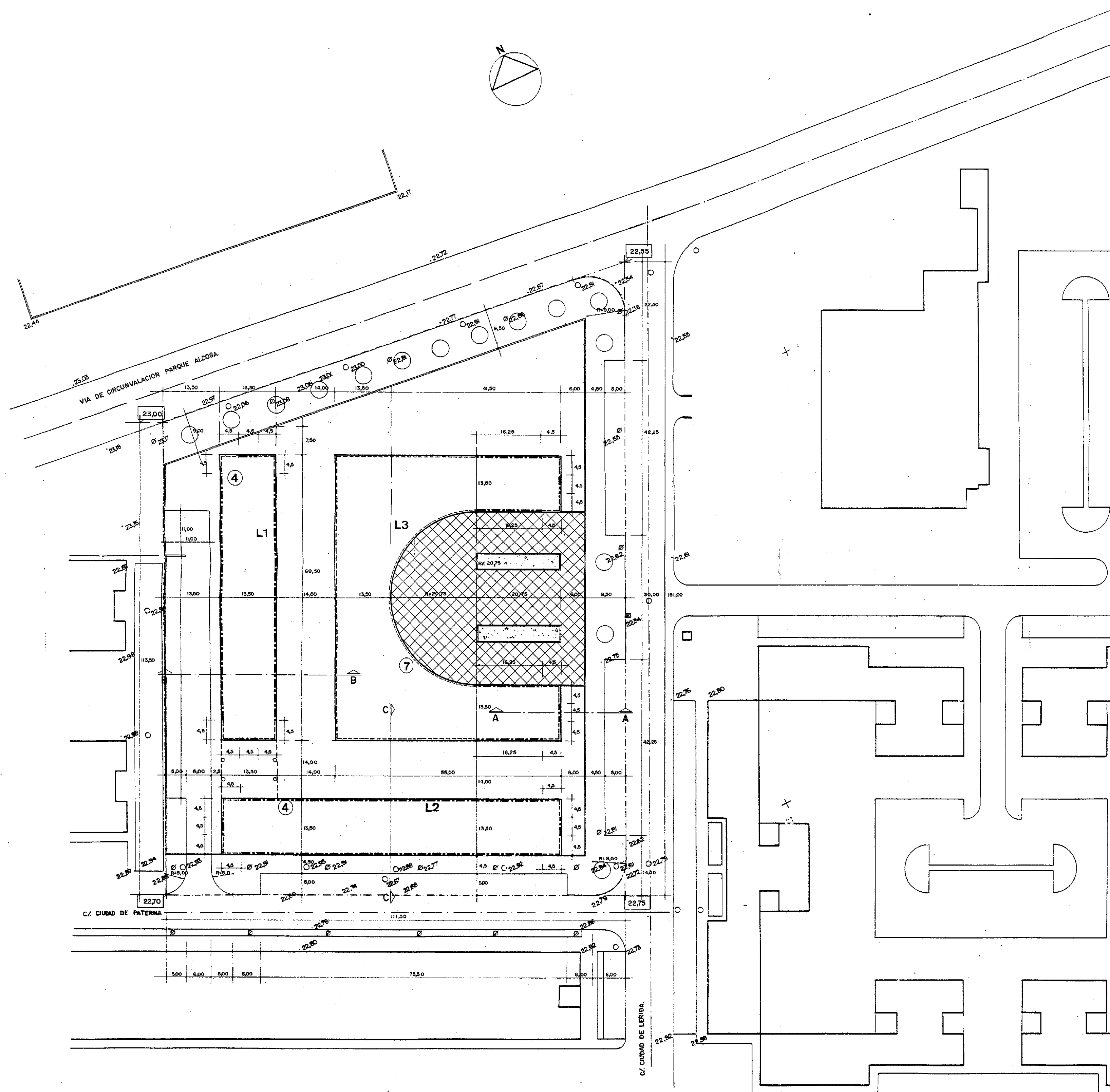
**Figure 1**

NOVEM.-91 9

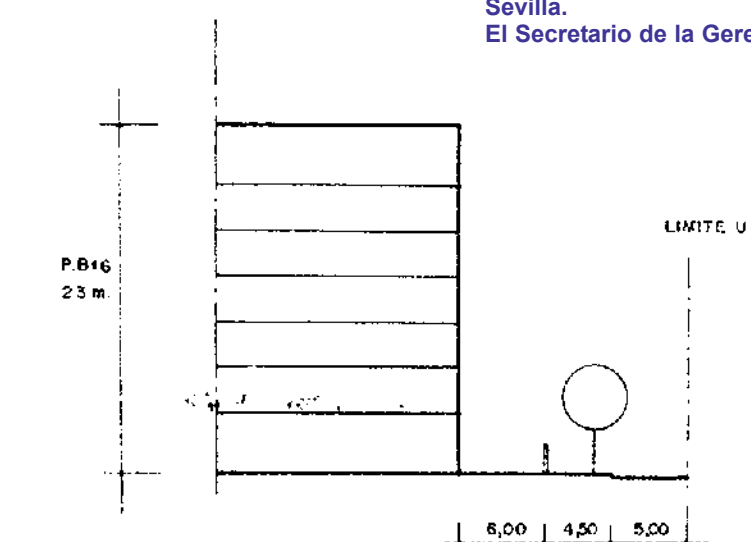
1-500

31 JUL. 1992

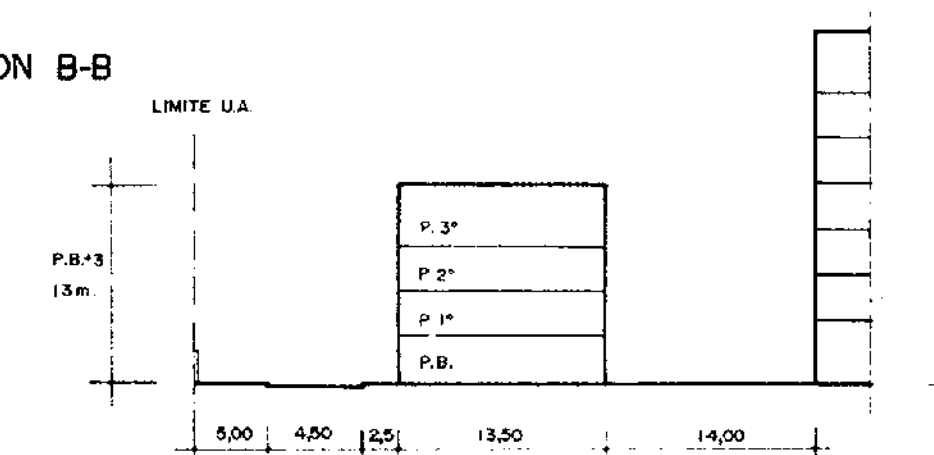
Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



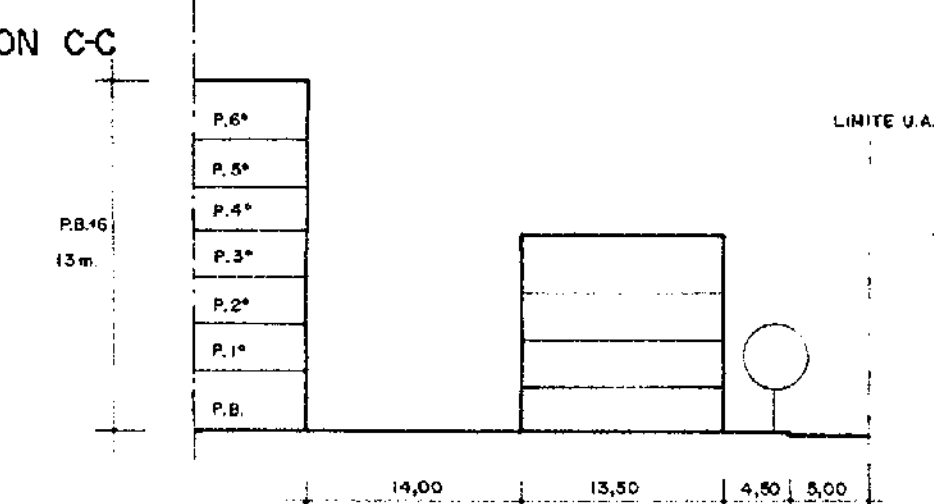
SECCION A-A



SECCION B-B



SECCION C-C



DELIMITACION UA-AE-1.

MAXIMO AMBITO DE LOCALIZACION DE EDIFICABILIDAD.

LINEA DE EDIFICACION LIBRE.

LINEA DE EDIFICACION OBLIGATORIA PARA LA TOTALIDAD DE PLANTAS A EXCEPCION DE BAJA Y ULTIMA.

TRAMO PORTICADO EN P. BAJA. LINEAS DE EDIFICACION LIBRES.

TRAMO PORTICADO OBLIGATORIO EN PLANTA BAJA. PROFUNDIDAD MINIMA= 3,50 M.

L1 AREAS EDIFICABLES.

④ ALTURA. Nº DE PLANTAS.

22,55 RASANTES.

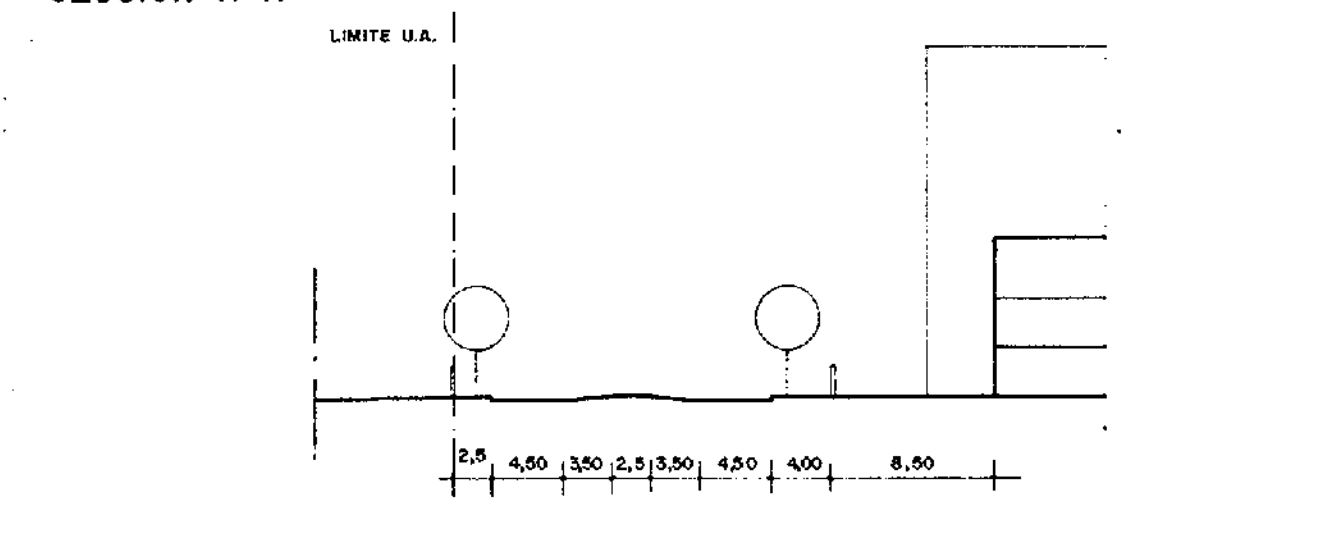
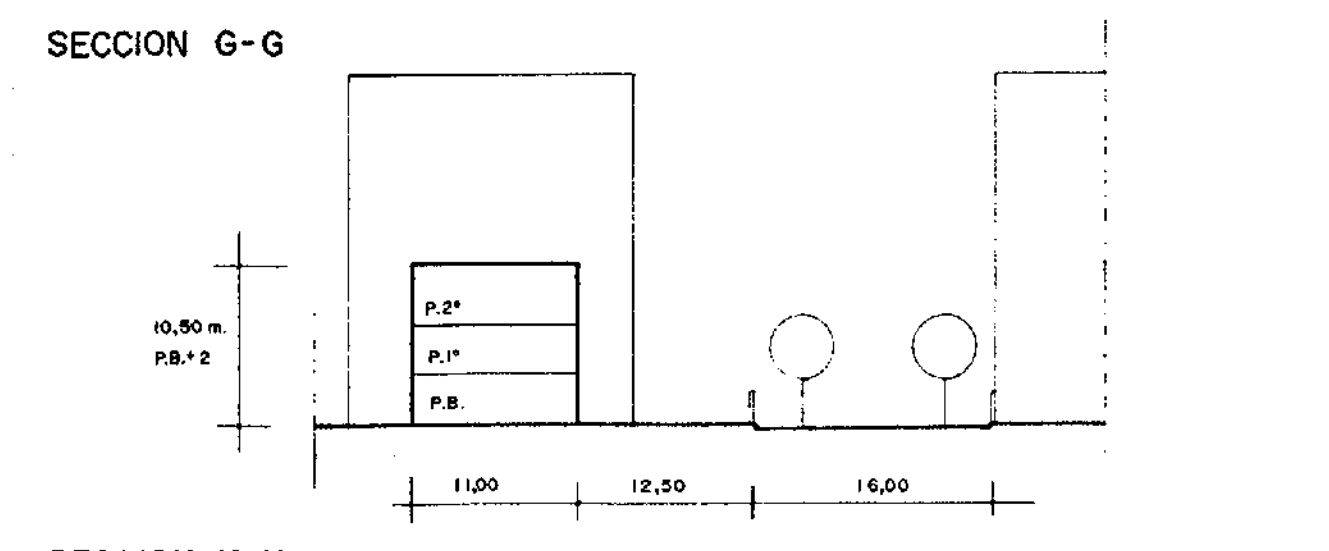
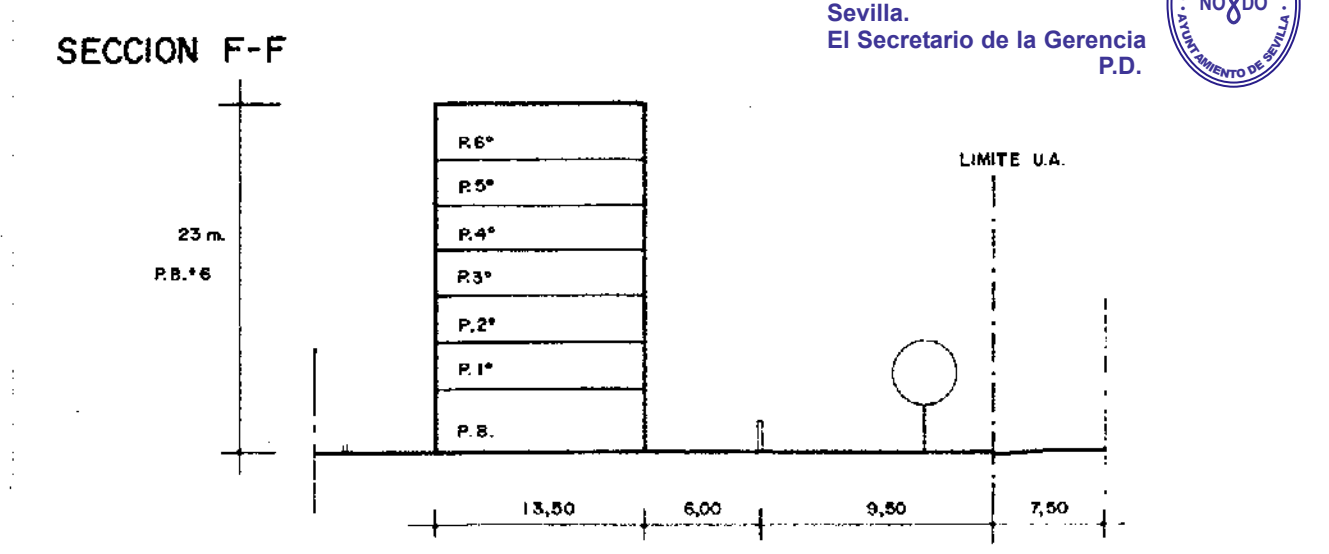
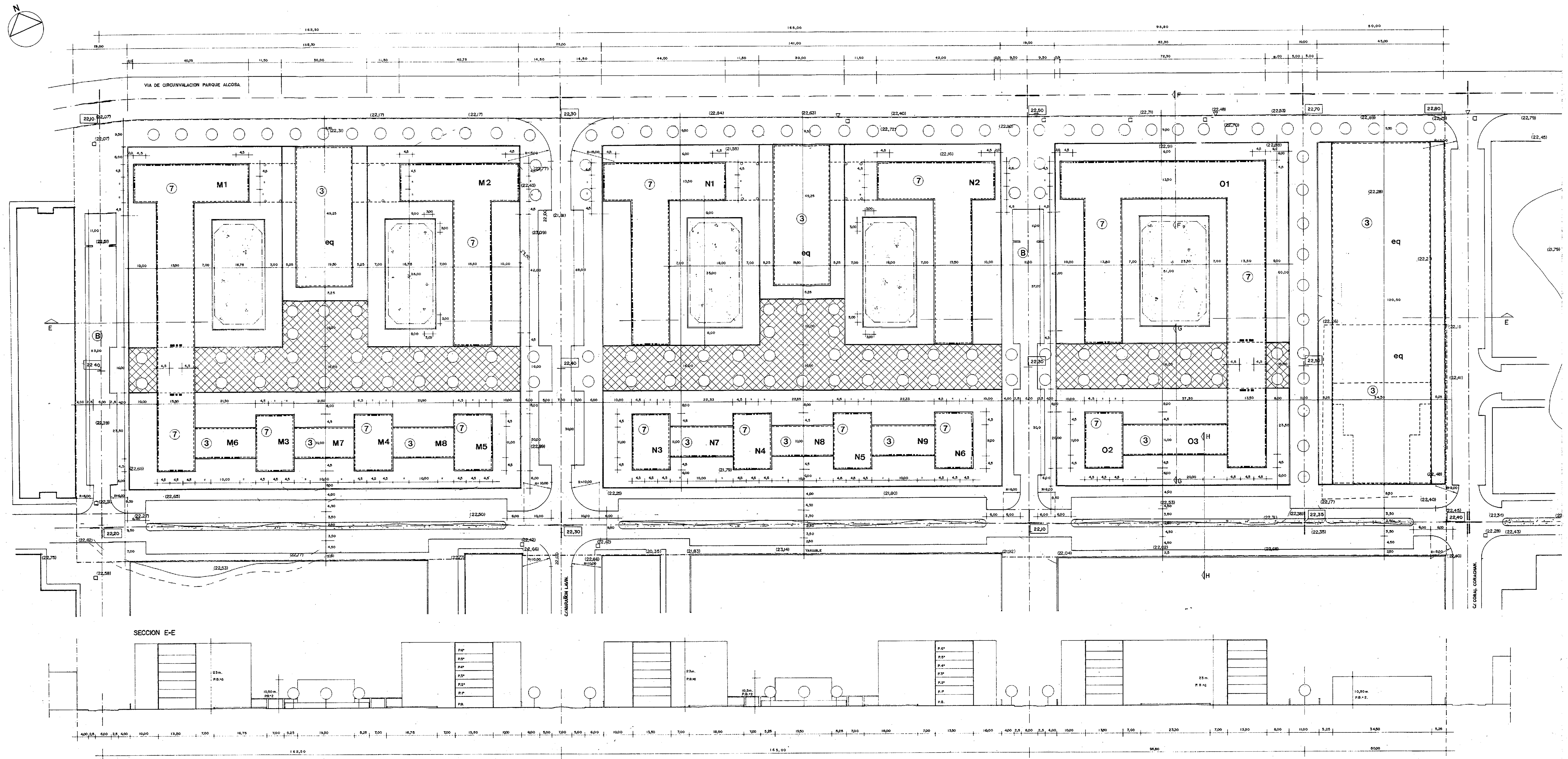
NOTAS:

Con independencia del diseño definitivo que se realice para el tramo semicircular y áreas anejas del Área L3, se establecerá obligatoriamente para la zona grafiada un tramo porticado, al menos en planta baja, de profundidad mínima: 3,50 m.  
La anchura mínima del tramo porticado de conexión de las áreas L1 y L2 será de 9 m. medidos perpendicularmente a su tramo de mayor dimensión. Sus límites máximos serán los indicados en este plano.  
Las líneas de edificación de la planta baja serán libres en cualquier caso. Podrán ser porticadas.  
Las líneas de edificación de planta Última serán libres en cualquier caso. En el supuesto de efectuarse retranqueos respecto de la alineación de la fachada prevista en cada caso, su profundidad mínima será de 3,00 m.

Estudio de Detalle P.G.O.U. Sevilla  
Unidad de Actuación AE-1 ALCOSA-1

ORDENACION  
ALINEACIONES Y RASANTES. ZONA OESTE.

|                                                |                       |                                          |                |
|------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------|----------------|
| REDACTOR. ARQUITECTO:<br>MANUEL ORTIZ CARDENAS | PROMUEVE:<br>E.P.S.A. | FECHA:<br>NOVIEM.-91<br>ESCALA:<br>1:500 | PLANO Nº<br>10 |
|------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------|----------------|



- DELIMITACION UA-AE-1.
- MAXIMO AMBITO DE LOCALIZACION DE EDIFICABILIDAD.
- LINEA DE EDIFICACION LIBRE.
- LINEA DE EDIFICACION OBLIGATORIA PARA LA TOTALIDAD DE PLANTAS A EXCEPCION DE BAJA Y ULTIMA.
- PASAJE EN PLANTA BAJA. LINEA DE EDIFICACION OBLIGATORIA.
- TRAMO PORTICADO EN P. BAJA. LINEAS DE EDIFICACION LIBRES.
- SUPERFICIE MINIMA UNITARIA DESTINADA A AREA LIBRE O DEPORTIVA.
- M1,N6 AREAS EDIFICABLES.
- 7 ALTURA. Nº DE PLANTAS.
- 22.40 RASANTES.

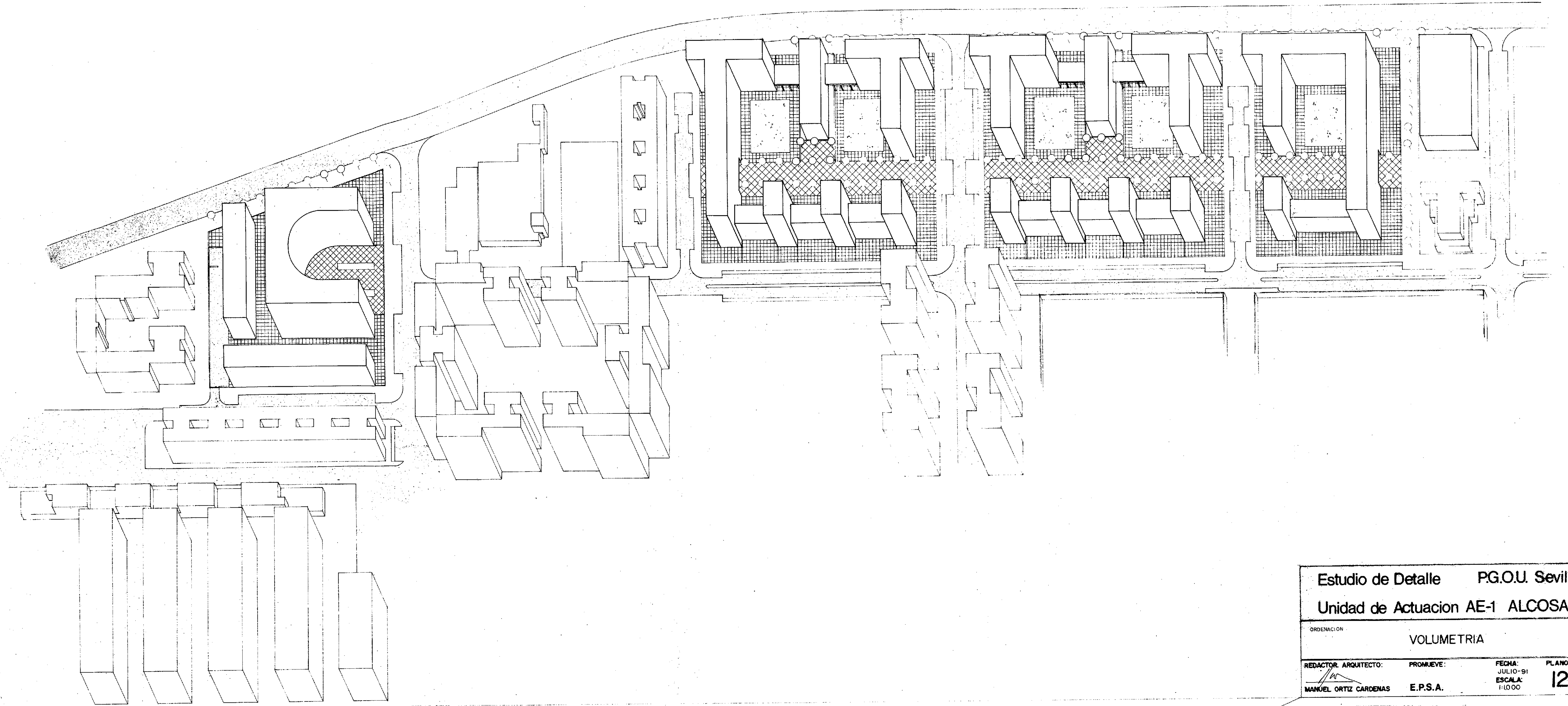
NOTAS:

- La anchura mínima del tramo porticado será de 9 m. medidos perpendicularmente a su tramo de mayor dimensión. Sus límites máximos serán los indicados en este plano.
- Las líneas de edificación de la planta baja serán libres en cualquier caso. Podrán ser porticadas.
- Las líneas de edificación de planta - última serán libres en cualquier caso. En el supuesto de efectuarse retranqueos respecto de la alineación de la fachada prevista en cada caso, su profundidad mínima será de 3,00 m.

Estudio de Detalle P.G.O.U. Sevilla  
Unidad de Actuación AE-1 ALCOSA-1

31 JUL. 1992

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



Estudio de Detalle PG.O.U. Sevilla

Unidad de Actuación AE-1 ALCOSA-1

ORDENACION VOLUMETRIA

|                       |           |          |          |
|-----------------------|-----------|----------|----------|
| REDACTOR: ARQUITECTO: | PROMUEVE: | FECHA:   | PLANO Nº |
| MANUEL ORTIZ CARDENAS | E.P.S.A.  | JULIO-91 | 12       |
|                       |           | ESCALA:  |          |
|                       |           | 1:1000   |          |