



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR SR-3 PEÑAFLOR (SEVILLA)

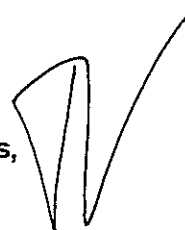
Sevilla, febrero 2007
Modificado enero 2008
Modificado mayo 2008
Modificado septiembre 2008

PROMOTOR: **MANUEL CRUZ MUÑOZ**
REDACTOR: **MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ**, Ingeniero de Caminos,
Canales y Puertos - Arquitecto

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR SR-3 PEÑAFLOR (SEVILLA)

Sevilla, febrero 2007
Modificado enero 2008
Modificado mayo 2008
Modificado septiembre 2008

PROMOTOR: MANUEL CRUZ MUÑOZ
REDACTOR: MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ, Ingeniero de Caminos,
Canales y Puertos - Arquitecto



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR SR-3 - PEÑAFLOR (SEVILLA)

-INDICE GENERAL-

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.

DOCUMENTO Nº 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

DOCUMENTO Nº 3.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

DOCUMENTO Nº 4.- ORDENANZAS REGULADORAS.

DOCUMENTO Nº 5.- PLAN DE ETAPAS.

DOCUMENTO Nº 6.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

DOCUMENTO Nº 1

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
Y DE SUS DETERMINACIONES, Y ANEJOS**

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR SR-3
PEÑAFLOR (SEVILLA)**

Sevilla, febrero 2007
Modificado enero 2008
Modificado mayo 2008
Modificado septiembre 2008

PROMOTOR: **MANUEL CRUZ MUÑOZ**
REDACTOR: **MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ**, Ingeniero de Caminos,
Canales y Puertos - Arquitecto



INDICE

- 0.- Justificación.
- 1.- Introducción.
 - 1.1.- Descripción del encargo.
 - 1.2.- Objeto y ámbito del Plan Parcial.
 - 1.3.- Antecedentes y condicionantes previos a la redacción del Plan Parcial.
 - 1.4.- Aspectos generales sobre la redacción del Plan Parcial.
- 2.- Justificación de la procedencia del Plan Parcial.
 - 2.1.- Conveniencia y oportunidad.
 - 2.2.- Relación de la programación.
- 3.- Información urbanística.
 - 3.1.- Situación y superficie.
 - 3.2.- Características naturales del territorio.
 - 3.2.1.- Topografía y características geotécnicas.
 - 3.2.2.- Vegetación existente.
 - 3.3.- Estado actual.
 - 3.3.1.- Usos y edificaciones existentes.
 - 3.3.2.- Infraestructura existente y prevista en las Normas Subsidiarias vigentes.
 - 3.3.2.1.- Evacuación de las aguas residuales. Alcantarillado.
 - 3.3.2.2.- Abastecimiento de agua.
 - 3.3.2.3.- Suministro de energía eléctrica.
 - 3.3.3.- Infraestructuras de suministro.
 - 3.3.4.- Red de comunicaciones. Red viaria.
 - 3.4.- Vías Pecuarías.
 - 3.5.- Estructura de la propiedad del suelo.
 - 3.6.- Determinaciones del planeamiento.
 - 3.6.1.- De ordenación.
 - 3.6.2.- De Urbanización.
 - 3.6.3.- De ejecución.
- 4.- Justificación de la Ordenación.
 - 4.1.- Criterios y objetivos de la ordenación.
 - 4.2.- Justificación general de la solución propuesta.
 - 4.2.1.- Solución adoptada.
 - 4.2.2.- Cumplimiento de la Normativa de las Normas Subsidiarias.
 - 4.2.3.- Cumplimiento de los estándares de las dotaciones mínimas de las Normas Subsidiarias y de la LOUA.
 - 4.3.- Descripción de la ordenación y de sus determinaciones.
 - 4.3.1.- Delimitación del área de planeamiento.
 - 4.3.2.- Zonificación, Sistema general viario, división en Unidades de Ejecución y Etapas.
 - 4.3.2.1.- Sistema general viario.
 - 4.3.2.2.- Uso global y usos principales.
 - 4.3.2.3.- Usos pomenorizados.
 - 4.3.2.4.- Delimitación de Zonas.

- 4.3.2.5.- División en Unidades de Ejecución y Plan de Etapas.
- 4.3.3.- Capacidad residencial.
- 4.3.4.- Reserva de suelo para dotaciones.
 - 4.3.4.1.- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público.
 - 4.3.4.2.- Servicios de interés público y social y centros docentes.
 - 4.3.4.3.- Aparcamientos.
- 4.3.5.- Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios.
 - 4.3.5.1.- Consideración general y precautoria.
 - 4.3.5.2.- Cálculo.
- 4.3.6.- Área de Reparto, aprovechamiento medio, Aprovechamiento objetivo. Distribución de aprovechamientos subjetivos y del correspondiente al Ayuntamiento según usos pomenorizados y coeficientes de homogeneización.
 - 4.3.6.1.- Área de Reparto. Aprovechamiento medio.
 - 4.3.6.2.- Coeficientes de homogeneización de uso y tipología.
 - 4.3.6.3.- Aprovechamiento objetivo. Cálculo y distribución.
 - 4.3.6.4.- Distribución de aprovechamientos.
 - 4.3.6.5.- Distribución de aprovechamientos y usos pomenorizados entre los dos propietarios y el Ayuntamiento.
 - 4.3.6.6.- Ubicación del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento.
- 4.3.7.- Ordenación de manzanas.
 - 4.3.7.1.- Naturaleza y objeto de la ordenación de manzanas.
 - 4.3.7.2.- Relación vinculante y definitiva de manzanas y submanzanas.
 - 4.3.7.3.- Relación vinculante de superficies.
 - 4.3.7.4.- Edificabilidad por manzanas, submanzanas y global.
 - Número máximo de viviendas por manzana.
 - 4.3.7.5.- Aprovechamiento lucrativo total.
 - 4.3.7.6.- Edificabilidad máxima lucrativa del sector.
- 4.4.- Red viaria.
 - 4.4.1.- Sección longitudinal.
 - 4.4.2.- Pavimentos.
 - 4.4.3.- Sección transversal.
- 4.5.- Redes de infraestructura.
 - 4.5.1.- Infraestructura existente.
 - 4.5.1.1.- Evacuación de aguas residuales y de lluvia. Alcantarillado.
 - 4.5.1.2.- Abastecimiento de agua.
 - 4.5.1.3.- Suministro de energía eléctrica.
 - 4.5.1.4.- Otras redes de servicio.
 - 4.5.1.5.- Pavimentación y viario.
 - 4.5.2.- Redes de infraestructura de proyecto.
 - 4.5.2.1.- Red de alcantarillado.
 - 4.5.2.2.- Red de abastecimiento de agua.
 - 4.5.2.3.- Características del sector relativas a Informe de Viabilidad de dotación de infraestructura de alcantarillado y abastecimiento de agua.
 - 4.5.2.4.- Red de distribución de energía eléctrica.
 - 4.5.2.5.- Red de alumbrado público.
 - 4.5.2.6.- Características del sector relativas a Informe de Viabilidad de

dotación de infraestructura de red de distribución de energía eléctrica.
4.5.2.7.- Red de telefonía.

5.- Conclusión.

ANEJO 1.- SINTESIS DE LA MEMORIA.

ANEJO 2.- DOCUMENTOS.

ANEJO 3.- DETERMINACIONES SEGÚN EL ART. 64 DE R.P.U.:

Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización. Relación de los propietarios afectados. Determinaciones expresadas en el Artículo 46 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

ANEJO 4.- FASES DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

0.- JUSTIFICACIÓN.

Se presenta el Plan Parcial modificado con fecha enero 2008 por indicación del Ayuntamiento de Peñaflor, con objeto de corregir los siguientes aspectos:

- Ampliación de manzana escolar.
- Reordenación de ubicación de aparcamientos.
- Definición de número máximo de viviendas por manzana.

A resultas de lo anterior se modifican los siguientes documentos:

- Documento Nº 1. Memoria Justificativa de la Ordenación y de sus Determinaciones.
- Documento Nº 3. Planos de Ordenación.

1.- INTRODUCCIÓN.

1.1.- DESCRIPCIÓN DEL ENCARGO.

Se redacta el presente Plan Parcial de Ordenación SR-3 de Peñaflor, provincia de Sevilla, por encargo de D. Manuel Cruz Muñoz como representante de D^a Elena Cruz Muñoz y de D. Manuel Cruz Muñoz, propietarios del 79,82% de la superficie del sector.

El técnico redactor del presente documento es: Mario José Mañas López, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos y Arquitecto Superior, residente en Sevilla y con domicilio profesional en calle Virgen de la Antigua nº 13-A-6ºB de Sevilla.

1.2.- OBJETO Y ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL.

El Plan Parcial tiene por objeto desarrollar la ordenación pormenorizada y completa del Sector SR-3, siguiendo las determinaciones y ordenación establecidas por las Normas Subsidiarias Municipales de Peñaflor, Aprobadas Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla de fecha de 5 de mayo de 1998, y por la "Modificación de Ordenanzas" Aprobada Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 159 de 17 de agosto de 2005.

El Sector se encuentra situado al noroeste del núcleo urbano de Peñaflor, estando definido y clasificado como Suelo Apto para Urbanizar, previsto como zona de ensanche

inmediata del casco urbano, lo que resulta determinante para las especificaciones de ordenación de las Normas Subsidiarias Municipales y para su desarrollo por el Plan parcial.

Los límites del Sector son los siguientes:

- Al Norte, Suelo No Urbanizable, según previsión de las Normas Subsidiarias Municipales de Peñaflor
- Al Oeste, Suelo Urbano definido en las Normas Subsidiarias.
- Al Este, queda limitado por el Plan Especial nº 5, el cual ordenará una zona verde en el entorno del Arroyo Conejo.
- Al Sur, limita con el Suelo Urbano y con la Carretera Comarcal C-431.

1.3.- ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES PREVIOS A LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Como antecedente inmediato se tienen las Normas Subsidiarias Municipales de Peñaflor, aprobadas Definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Como condicionantes previos específicos se recogen y se asumen los siguientes puntos:

- Los contenidos de las Normas Subsidiarias Municipales de Peñaflor que se refieran o afecten al Plan Parcial Sector SR-3, tanto con carácter particular como en la Normativa General.
- Los contenidos de la Modificación de Ordenanzas indicada en el punto anterior.
- Preferentemente se utilizará tipología Unifamiliar de dos plantas en el Área Residencial y tipología Nave en el Área Industrial.
- En general, la posibilidad de organizar con la formulación de este Plan Parcial el entorno de su Sector, ya que de hecho lo condiciona, en especial, el Arroyo del Conejo y la Carretera Comarcal C-431.
- Y en particular, resolver los problemas de borde de la ciudad, en especial de infraestructuras de saneamiento, que aparecen en el entorno del sector, tratando con esta actuación de ensanche de conectar y organizar la parte de la ciudad sobre la que se incide.

1.4.- ASPECTOS GENERALES SOBRE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Se ha procurado la redacción de un documento coherente, sencillo y claro; entendible, legible y asimilable para la Administración y ciudadanos afectados.

Para la redacción del Plan Parcial se ha tenido en cuenta que la actuación es básicamente la de la implantación de viviendas unifamiliares y la de una pequeña zona industrial apoyada en la CC-431, situada en una ciudad que no tiene referencias sobre operaciones similares de ensanche de ciudad. Aspecto que se ha considerado para la ordenación que se propone, con la incorporación, que también es apreciable en ella, de ser una sección unitaria en conjunto.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL PLAN PARCIAL

2.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Las Normas Subsidiarias de Peñaflores clasifican el Sector SR-3 como Suelo Apto para Urbanizar (Suelo Urbanizable Sectorizado según L.O.U.A.), a desarrollar con posterioridad mediante un Sector Residencial y su correspondiente Plan Parcial.

Para ello, se basa en el objetivo instrumental que les marcó el Ayuntamiento, de dar cauce a la demanda existente en el municipio, mediante la urbanización de nuevas áreas para viviendas, adecuadas en tamaño y características a las posibilidades económicas de la demanda.

Y en los objetivos generales del planeamiento, tales como:

- Completar la estructura urbana tendencial.
- Mejorar la actual dotación de equipamientos comunitarios y áreas libres urbanas, en especial, la dotación al núcleo urbano de un Campo de Feria.
- Posibilitar la creación de suelo residencial acorde con las tendencias de la demanda existente.
- Completar los sistemas infraestructurales existentes.

Dando como resultado la siguiente estrategia del planeamiento para la implantación de sus objetivos:

- Fijación de una densidad máxima de 35,5 Viv./Ha. para la totalidad del Sector. Esta densidad permite la implantación de tipologías acordes con la demanda actual y es compatible con un cierto grado de reequipamiento, así como las posibilidades de actuación de la iniciativa privada.
- Localizar en el Sector una concentración de equipamientos complementarios y espacios libres, de modo que completen la corona de los mismos alrededor necesidades del núcleo consolidado.

Estas concentraciones harán la función de núcleos estructurales de dichas áreas periféricas.

Con la siguiente justificación en relación con las Normas Subsidiarias de Peñaflores, sobre el tratamiento de la demanda del suelo residencial:

- Las iniciativas de urbanización residencial existentes y en ejecución, no suponen excesiva cantidad de nuevo suelo en comparación con el ya existente. Además, evidentemente, las expectativas de ocupación de nuevo suelo no se justifican por el crecimiento poblacional. Sin embargo, se ha podido detectar la existencia de una demanda explícita de viviendas unifamiliares que no estaría cubierta por la oferta que

pueda provenir de la colmatación del Suelo Urbano. Dicha demanda tampoco puede ser cubierta a corto plazo por la renovación urbana, debido a la mayor inercia que la promoción inmobiliaria tiene el suelo ya edificado respecto del suelo vacante.

Se puede considerar, por tanto, conveniente y oportuno el desarrollo del Sector SR-3 situado en el área de ensanche al Este del núcleo urbano que limita directamente con el casco consolidado, ya que es coherente con los objetivos, determinaciones y desarrollo previsto del planeamiento municipal.

2.2.- RELACIÓN DE LA PROGRAMACIÓN.

Las Normas Subsidiarias Municipales de Peñafloz programan en el tiempo la ejecución de sus determinaciones y el desarrollo del planeamiento subordinado, clasificando como Suelo Urbanizable Sectorizado terrenos que por su entidad superficial y situación se puede considerar que tienen una aptitud inmediata para su ejecución.

Dado que la iniciativa de planeamiento en el Sector SR-3 es privada y que cuenta con las garantías necesarias para su ejecución, se considera que es procedente la formulación del presente Plan Parcial.

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

3.1.- SITUACIÓN Y SUPERFICIE.

Los terrenos objeto de este Plan Parcial están situados al este del núcleo urbano de Peñaflores, ocupando una zona libre de edificación entre la Carretera Comarcal 431 y el casco urbano, el entorno del Arroyo del Conejo y el ámbito ocupado anteriormente por la Vía Pecuaria Cañada Real Soriana, hoy desafectada. La superficie de los terrenos es de 132.673,500 m².

3.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

3.2.1.- TOPOGRAFÍA Y CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS.

Los terrenos presentan unos desniveles apreciables con pendiente media del 6%. Se trata, pues, de una superficie inclinada en dirección a la CC-431.

El punto más alto se encuentra en la cota + 82, ubicada en el trazado de la antigua Cañada Real Soriana y el punto más bajo está en la cota + 52, en la linde de la Carretera Comarcal 431.

El terreno está constituido por arcillas y calizas compactadas, con el nivel freático bastante profundo. Existe en la superficie una capa de tierra de labor de unos 30 cms de espesor medio. No se ha detectado que las arcillas sean expansivas, considerándose, en principio, los terrenos aptos para la cimentación, con cimentaciones superficiales.

Es fundamental realizar los ensayos y estudios necesarios que confirmen la no expansividad de las arcillas y, en caso de que lo fueren, se deberán adoptar todas las medidas constructivas necesarias para evitar sus graves efectos perjudiciales sobre las construcciones y las infraestructuras.

3.2.2.- VEGETACIÓN EXISTENTE.

La proximidad del núcleo urbano hace que no exista prácticamente vegetación. La zona se dedica a cultivos de secano y sin especies arbóreas.

3.3.- ESTADO ACTUAL

3.3.1.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

La mayor parte de los terrenos se destina a cultivos de secano.

Existe una única edificación correspondiente a la casa cortijo de la finca.

Por la zona norte discurría de este a oeste la Cañada Real Soriana, hoy desafectada, la cual se integra en este Plan Parcial.

Atraviesa la finca principal una vía que conduce al Poblado de La Vereda. Esta servidumbre se mantiene trasladando el paso a una vía de nueva creación al este del Plan Parcial, con ancho de 10 metros y con acceso desde la CC-431.

3.3.2.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE Y PREVISTA EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES

Señaladas en el Plano de Información nº 2.

3.3.2.1.- EVACUACIÓN DE LAS AGUAS RESIDUALES. ALCANTARILLADO.

No existe ninguna conducción en el interior del sector. La red municipal existente en la zona de conexión del sector con el casco urbano, no tiene capacidad suficiente para poder evacuar las aguas residuales a través de ella. Se limita a unas tuberías de 20 cm de diámetro en calle Andalucía, Plaza de la Mina, calle de la Vereda y comienzo de calle Retortillo.

Se prevé la evacuación general del sector a través de la calle Retortillo, cruzando la Plaza de la Libertad para desaguar con un colector de 80 cm de diámetro que sustituirá al existente de 50 cm de diámetro que parte de la Avenida Juan Carlos I.

3.3.2.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

No se tiene conocimiento de ninguna conducción en el interior del sector. Perimetralmente, en la zona de conexión existen algunas tuberías de 50 mm y 60 mm de diámetro, con presión y caudal insuficiente como para abastecer a todo el sector, localizadas en la prolongación de la calle Huelva, calle de la Vereda y Plaza de la Mina.

3.3.2.3.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Existe un transformador de 100 KVA en el cruce de la calle de Andalucía con la Plaza de la Mina y otro de 250 KVA en el área industrial del sector, ambos se alimentan mediante unas conducciones aéreas que atraviesan el sector y enganchan de los correspondientes postes de la línea de alta tensión que discurre por el trazado de la antigua Cañada Real.

3.3.3.- INFRAESTRUCTURAS DE SUMINISTRO.

En el Anejo 2 de esta Avance se incluyen informes para el suministro de agua potable y saneamiento por parte de las entidades responsables del saneamiento, abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica.

3.3.4.- RED DE COMUNICACIONES. RED VIARIA.

El acceso al Sector se realizará directamente desde las calles del núcleo urbano y desde la rotonda de nueva creación en la carretera CC-431.

3.4.- VÍAS PECUARIAS.

En el ámbito del Sector SR-3 se incluía un tramo de la Vía Pecuaria, Calzada Real Soriana. La Consejería de Medio Ambiente procedió a deslindar la Vía Pecuaria y a su posterior desafectación.

El 11 de marzo de 2005, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (B.O.J.A.) nº 50 se publica la siguiente resolución:

Resolución de 15 de febrero de 2005, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba la desafectación parcial de la vía pecuaria "Cañada Real Soriana", en el término municipal de Peñaflores, provincia de Sevilla (V.P. 792/01).

El suelo desafectado es propiedad de la Junta de Andalucía (Consejería de Medio Ambiente). De acuerdo con la normativa vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía, la gestión de dicho suelo la realiza la siguiente entidad:

Nombre: Empresa Pública de Suelo de Andalucía, EPSA.

Dirección: Avda. República Argentina nº 25 - 7ª Planta. Módulo A. Gerencia Provincial de Sevilla. Sevilla.

3.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La superficie del sector está formada por dos fincas que se describen a continuación.

- Finca Número 1.-

Propiedad: Junta de Andalucía, gestionada por EPSA.

Datos de EPSA:

- Dirección: Avda. República Argentina nº 25 - 7ª Planta. Módulo A.
Gerencia Provincial de Sevilla. Sevilla.

Superficie total de la finca: 26.776,564 m²

Porcentaje respecto al total del sector: 20,18%

- Finca Número 2.-

Propiedad: D^a Elena Cruz Muñoz y D. Manuel Cruz Muñoz en régimen de propiedad proindiviso.

Datos Fiscales y de representación:

D^a Elena Cruz Muñoz

Dirección: Calle Nueva, nº 15 - C.P. 41470 Peñafior (Sevilla)

N.I.F.: 75454570

D. Manuel Cruz Muñoz

Dirección: Calle Aviador Carmona, nº 12 - C.P. 41470 Peñafior (Sevilla)

N.I.F.: 28387051-Z

Representante: D. Manuel Cruz Muñoz

Superficie total de la finca: 105,896,93 m²

Porcentaje respecto al total del Sector: 79,82%

Superficie total del sector: 132.673,50 m²

De acuerdo con el artículo 138 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la ordenación se realizará mediante el sistema de Convenio Urbanístico al cumplirse el apartado 1 de dicho artículo, es decir, al estar todos los propietarios dispuestos a asumir conjuntamente la entera actividad de ejecución por sí mismos. No se establece la necesidad de la participación de agente urbanizador.

Deberá suscribirse un convenio entre todos los propietarios y el Ayuntamiento de Peñafior.

3.6.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.

Las Normas Subsidiarias Municipales de Peñaflor, aprobadas Definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla de fecha 5 de marzo de 1998, y la Modificación de Ordenanzas Aprobada Definitivamente y publicada en el Boletín oficial de La Junta de Andalucía número 159 de 17 de agosto de 2005, establecen las siguientes determinaciones sobre el suelo del Sector SR-3.

3.6.1.- DE ORDENACIÓN.

Transcripción íntegra de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Peñaflor que se refieren al presente sector.

CAPÍTULO IV.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR 3

Artículo 134.- Definición, caracterización y superficie

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Apto para Urbanizar, aparecen delimitados en los planos de ordenación nº 6 y 7, como Sector 3, Uso Residencial e Industrial para viviendas Unifamiliares en línea.

La superficie total estimada es: Sector 3..... 136.540 m2

Los terrenos incluidos en este Sector, constituyen un área de reparto de cargas y beneficios, delimitándose en el Plan Parcial la o las Unidades de Ejecución que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de Cesión, Equidistribución y Urbanización de la totalidad de la superficie (Art. 8 R.D.L.)

Artículo 135.- Objetivos

Cubrir parcialmente las necesidades de viviendas del núcleo urbano, dotar de un espacio libre para Campo de Feria y resolver la implantación de una pequeña zona industrial en los bordes de la CC-431 y en el entorno de la zona urbana industrial y los dos Sectores Industriales de nueva creación.

Artículo 136.- Condiciones de Uso

Uso Global: Residencial

A) *Usos pomenorizados permitidos:*

Uso característico, Art. 98.1 R.D.L. 1/1992: Residencial en línea, categoría Unifamiliar.

Uso complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- *Equipamiento Dotacional*
- *Espacios Libres*

Se permiten los siguientes:

- *Terciarios, únicamente en la zona indicada como Residencial-Comercial en el plano nº 7 de Ordenación.*
- *Servicios de Infraestructuras y transportes.*
- *Residencial en Hilera, categoría Unifamiliar, para promociones unitarias de conjuntos, como mínimo, de 10 viviendas.*
- *Industrial, categoría 1ª a 5ª. Artículo 59.*

B) *Usos pomenorizados prohibidos:*

- *Agrícola*
- *Industrial, categoría 6ª.*
- *Residencial Colectiva.*
- *Residencial Unifamiliar Aislada.*
- *Terciario en el exterior de la zona indicada en el Plano nº 7 de ordenación.*

Artículo 137.- Zonificación.

En el plano nº 7 figuran ubicados los usos Residencial y parte del Equipamiento y Espacios Libres. La situación y distribución de estos Equipamientos y Espacios Libres se considera sólo orientativa.

Para el Equipamiento y Espacios libres restantes, se indica sólo su superficie, quedando pendiente por definir, igual que para los anteriores, su situación, lo cual se realizará en el Plan Parcial.

El reparto de zonas y superficies estimado es el siguiente:

Zona 3.1.- Residencial en Línea Unifamiliar	64.921 m ²
Zona 3.2.- Residencial-Comercial	21.431 m ²
Zona 3.3.- Industrial	11.035 m ²
Zona 3.4.- Espacios Libres-Feria	21.560 m ²
Zona 3.5.- Espacio Libre-Genérico	4.837 m ²
Zona 1.6.- Equipamiento	9.516 m ²
Sistema General Vial	3.240 m ²

TOTAL 136.540 m²

Las superficies de las zonas 3.1, 3.2, y 3.3 incluye la parte proporcional de viario, las de las zonas 3.5 y 3.6 son superficies netas de parcelas. La parcela 3.4 se distribuye en 15.024 m² de parcelas y 6.536 m² de viario.

Artículo 138.- Nivel de intensidad.**I. Aprovechamiento Tipo Art. 97 R.D.L. 1/1992:**

El Aprovechamiento tipo se obtiene dividiendo el Aprovechamiento lucrativo total por la superficie total del Sector, se expresa en m² de techo de uso característico/m² de superficie del Sector. El coeficiente de ponderación de todos los usos es la unidad.

Se permite un Aprovechamiento tipo de 0,71 m²/m².

II. Edificabilidad máxima lucrativa: Se obtiene dividiendo la superficie máxima construible, por la superficie de Sector. Se permite una edificabilidad máxima de 0,7116 m²/m².**III. Edificabilidad máxima de los equipamientos:**

Se adopta el valor de 0,10 m² de techo/m² de superficie del Sector.

IV. Edificabilidad máxima global:

Corresponde a la suma de la Edificabilidad máxima lucrativa y de la edificabilidad máxima de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es, pues, de 0,8116 m² de techo/m² de la superficie del Sector.

Artículo 139.- Capacidad Residencial.

I. *Densidad máxima:*

Se permite una densidad máxima total de 35,5 viv/ha.

II. *Capacidad máxima:*

La capacidad resultante, teniendo en cuenta la densidad máxima autorizada y la superficie total estimada, será:

Sector 3 486 viviendas

Artículo 140.- Parcelación.

- *Parcela mínima:*

▪ *Uso Residencial:*

Fachada 6 m
Fondo 12 m
Superficie 100 m²

▪ *Uso Industrial:*

Fachada 6 m
Fondo 20 m
Superficie 200 m²

- *Parcela máxima: Las parcelas industriales tendrán una superficie máxima de 5.000 m²*

Artículo 141.- Tipología edificatoria:

- *Uso Residencial: Edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras. Se autoriza la vivienda en hilera.*

- *Otros usos: Edificación en Línea o Aislada*

Artículo 142.- Implantación. Según "Modificación de Ordenanzas"

- *Ocupación:*

* *Para uso unifamiliar o bifamiliar:*

Solares de superficie 100 m²-130 m²: 85%

Solares de superficie > 130 m²: 80%

* *Para uso plurifamiliar:*

2 plantas: 80% máximo en todas sus plantas.

** Para otros usos permitidos:*

Planta Baja: 100% si no es residencial.

2 plantas : 80% máximo.

- *Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de la parcela, con las limitaciones indicadas en el punto siguiente.*
- *Alineaciones, retranqueos y separación linderos:*
 - * Tipología en Línea: La edificación se adosará a las lindes laterales y a la alineación del vial.*
 - * Tipología en Hílera: La edificación se retranqueará de la alineación del vial y del lindero trasero, un mínimo de 3 metros.*
 - * Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todos sus lindes, un mínimo de 3 metros.*

Artículo 143.- Volumen

- *Altura máxima: Será de dos plantas y 7 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta. La cumbra tendrá una altura máxima de 9 metros.*
- *Edificabilidad máxima sobre parcela de uso no industrial: será de 1,4 m²/m².*
- *Edificabilidad máxima sobre parcela de uso industrial: será de 0,70 m²/m².*

Artículo 144.- Condiciones de Desarrollo y Ejecución

- *Figura de Planeamiento: El Sector será objeto de un único Plan Parcial.*
- *Sistema de Gestión: La promoción será privada.*
- *Sistema de Actuación: El Sistema de Actuación será el de Compensación.*
- *Distribución Poligonal y Etapas: Se divide el territorio en un Área Residencial y en un Área Industrial.*
- *Las distintas etapas de realización y sus Proyectos de Urbanización serán establecidos en el Plan de Etapas del Plan Parcial.*

Artículo 145.- Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 6 metros

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán un carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos uso, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

Artículo 146.- Dotaciones Mínimas

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

1. *Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público: 19,33% (porcentaje mínimo) $S/136.540 = 26.397 \text{ m}^2$.*

Parque Feria 21.560 m²

Jardines 4.837 m²

Total 26.397 m²

2. *Centros Docentes y Servicios de Interés Público y Social:*

a) Área Residencial:

- *Superficie bruta: 121.557 m²*
- *Centros Docentes, 12 m² por 500 Viv., número máximo de viviendas en Unidad Básica. Total 6.000 m² de suelo.*
- *Parque deportivo, 6 m² por 486 viviendas. Total 2.916 m² suelo.*
- *Equipamiento Social y Comercial: 4 m² por 486 viviendas. Total 1.944 m² construidos.*
- *Total superficie: 8.916 suelo.*

b) Área Industrial:

- *Superficie bruta: 14.983 m²*
- *Parque deportivo, 2% de superficie total ordenada: 300 m² de suelo.*
- *Equipamiento Social y Comercial: 2% de superficie total ordenada: 300 m² de suelo.*
- *Total superficie: 600 suelo.*

c) Total Sector SR-3:

- *Centros Docentes: 6.000 m² de suelo.*
- *Parque deportivo: 3.216 m² suelo.*
- *Equipamiento Social y Comercial: 300 m² suelo y 1.944 m² construidos.*
- *Total Sector: 9.516 m²*

3. *Aparcamiento: Una plaza por cada 100 m2 de edificación.*

Artículo 147.- Cesiones obligatorias y gratuitas.

Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:

- *Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.*
- *Los terrenos destinados a dotaciones.*

Artículo 148.- Distribución del aprovechamiento del Sector

De acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo, los propietarios tendrán derecho al 85% del aprovechamiento del Sector, correspondiendo el 15% restante al Ayuntamiento.

3.6.2.- DE URBANIZACIÓN.

Las Normas Subsidiarias Municipales señalan un esquema indicativo de las redes generales de servicios para conectar y abastecer el sector. Las redes de saneamiento las sitúan en el Suelo Urbano adyacente.

3.6.3.- DE EJECUCIÓN.

Las Normas Subsidiarias de Peñaflor establecen la programación incluyendo el Plan Parcial SR-3 en el primer periodo de dos años, asignando como sistema de actuación el de Compensación e indicando que la iniciativa será privada.

Para el resto, se cumplirá lo previsto de forma general en la normativa urbanística de rango superior.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

4.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

En función de las determinaciones de las Normas Subsidiarias, de las condiciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, y en base a la información urbanística y los estudios complementarios, se pretende ordenar el Sector como una estructura autónoma en su funcionamiento, pero conectada por los viarios que rodean su territorio con el casco urbano, creando una trama coherente en su relación viaria, ajustada a la topografía del terreno y organizando los volúmenes resultantes de manera que no creen interferencias de ruidos, visión y soleamiento entre sí, ni con actuaciones existentes o futuras.

De acuerdo con su vocación residencial, de equipamiento comunitario y de espacios libres, los usos pomenorizados se definen de manera detallada, ajustándose a la demanda establecida, que determinan las preferencias por los usos antes citados. Se establece una pequeña zona, de acuerdo con las Normas Subsidiarias, de uso industrial con acceso desde la CC-431.

En la actualidad existe una demanda potencial de suelo residencial que aconseja concentrarlo en la zona oeste del Sector, dejando la zona con fachada al Plan Especial del Arroyo Conejo y al viario perimetral ubicado al Este para uso de equipamiento y Espacio Libre de Feria.

Por estas razones se agrupan los equipamientos y espacios libres de cesión obligatoria y los privados a lo largo de la vía perimetral, en su zona este, lo que facilitará el uso público a que van destinados, permitiendo por su proximidad una mayor facilidad de utilización simultánea.

Un gran paseo central se ubica en el sector a modo de espacio ordenador y de relación de la vida comunitaria, sirviendo igualmente de transición entre la zona residencial y la de equipamiento.

De acuerdo con lo establecido en el artículo nº 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en los artículos nº 2 y nº 5 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, los Equipamientos que se prevén son:

- Centros Docentes.
- Servicios de Interés Público y Social.
 - * Equipamiento Comercial.
 - * Equipamiento Social.
 - * Equipamiento Deportivo.

4.2.- JUSTIFICACIÓN GENERAL DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

4.2.1.- SOLUCIÓN ADOPTADA.

La solución adoptada constituye una unidad funcional perfectamente integrada con las áreas colindantes mediante el viario estructurante que constituyen las tres calles que se proyectan de este a oeste. Al norte se mantiene el trazado de la antigua vía pecuaria considerándola como vía de transición al Suelo No Urbanizable, con un ancho de 20 m y con un uso de viario, aparcamiento y paseo peatonal.

La descripción detallada de la solución adoptada figura en el Plano de Ordenación nº 1 "Zonificación. Sistema General Viario. Unidades de Ejecución. Plan de Etapas".

Se ha dividido el área objeto de planeamiento en una Unidad de Ejecución de una superficie de 132.673,50 m² y un Sistema General Viario incluido en dicha Unidad, de superficie 3.573,989 m². La inclusión del Sistema General Viario en el Sector se realiza de acuerdo con el artículo 105.4 de la L.O.U.A.

"Excepcionalmente y cuando la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos urbano no consolidado y urbanizable exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrán delimitarse unidades de ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo."

La Unidad de Ejecución se ha programado en una Etapa y un único Proyecto de Urbanización. Para la realización de la urbanización, en función de la estructura de la propiedad, de los usos globales y de las posibilidades de gestión y desarrollo, el Proyecto de Urbanización establecerá las fases necesarias para su ejecución material.

Al sur se proyecta una subzona Residencial Plurifamiliar que permita la edificación de viviendas con algún tipo de protección pública.

Las zonas de Equipamientos y Espacios Libres se sitúan al este del Sector, ubicándose el uso pormenorizado Espacio Libre Feria al norte del Paseo Central y el Equipamiento Dotacional al norte y al sur de éste.

El Sector se cierra y ordena su fachada a la Carretera Comarcal mediante una vía de servicio paralela a aquella. La conexión se realiza mediante un acceso ubicado en el extremo derecho del Sector. Este acceso se resuelve mediante una intersección en la carretera CC-431.

4.2.2.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

La justificación del cumplimiento de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de la Modificación de las Normas Subsidiarias "Modificación de Ordenanzas" aprobada definitivamente el 9 de mayo de 2005, figura a continuación, analizándose detalladamente cada artículo de las Normas Urbanísticas con aplicación directa al Sector SR-3 que se trata de ordenar. El cálculo de detalle se realiza siguiendo los criterios establecidos en la Memoria Justificativa de las Normas Subsidiarias vigentes, apartado B.5 "Justificación de las determinaciones de las Normas", 2. "Determinaciones en Suelo Urbanizable", 2.2. "Sectorización. Sector 3".

▪ Artículo 134.- Delimitación y Superficie:

El ámbito ha sido ajustado sobre la base de una mayor definición. En las Normas Subsidiarias se fija, para el Sector 3, una superficie aproximada de 136.540 m², el Plan Parcial ordena una superficie de similar valor numérico, es decir, 132.673,50 m². La diferencia de superficie es únicamente del 2,83%.

▪ Artículo 136.- Condiciones de Uso:

En las Normas Subsidiarias se establece como uso global, el Residencial, mientras que los usos pormenorizados permitidos son:

Uso característico: Residencial en línea, categoría Unifamiliar.

Uso complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Dotacional
- Espacios Libres

Se permiten los siguientes:

- Terciarios.
- Residencial Plurifamiliar.
- Servicios de Infraestructuras y transportes.
- Residencial en Hilera, categoría Unifamiliar, para promociones unitarias de conjuntos, como mínimo, de 10 viviendas.
- Industrial, categoría 1^a a 5^a.

El Plan Parcial respeta las condiciones establecidas en las Normas Subsidiarias.

▪ Artículo 138.- Nivel de intensidad:

Las Normas Subsidiarias establecen un aprovechamiento tipo, incluido el Sistema General Viario, de 0,71 m²t/m²s.

El Aprovechamiento Medio será pues coincidente con este aprovechamiento tipo.

- Aprovechamiento Medio = 0,71 m²t/m²s.

- Superficie construible del uso y tipología característica = 0,71 x 132.673,50 = 94.198,185 m²t.

▪ Artículo 139.- Capacidad residencial:

Las Normas Subsidiarias establecen una densidad máxima total, incluido el Sistema General Viario, de 35,50 viviendas/hectárea, coincidentes con lo fijado en el Plan Parcial.

Teniendo en cuenta que la superficie real es de 132.673,50 m², aplicando la densidad de 35,50 Viv/Ha., obtenemos una capacidad total de 471 viviendas.

▪ Artículos 140,141,142 y 143.- Relativos a las condiciones de la edificación:

Las condiciones establecidas en estos artículos de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias y de la Modificación de Ordenanzas se respetan e incorporan en su integridad en los artículos correspondientes de las Ordenanzas Reguladoras del presente Plan Parcial.

▪ Artículo 144.- Condiciones de Desarrollo y Ejecución:

Las Normas Subsidiarias establecen un Plan Parcial Único y que la promoción será privada.

El Plan Parcial se redacta por parte del propietario del 79,82% de la superficie del Sector, realizándose un único Plan Parcial para la totalidad del Sector.

▪ Artículo 146.- Dotaciones mínimas:

El cumplimiento de este artículo se explicita en el punto siguiente.

4.2.3.- CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE LAS DOTACIONES MÍNIMAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y DE LA L.O.U.A.

I.- Análisis de la dotación de Espacios Libres establecida en las Normas Subsidiarias.

Según lo establecido en la Memoria Justificativa en el apartado B.5, 2, 2.2., Sector 3, y en las Normas Urbanísticas Artículo 137."Zonificación", tenemos para una superficie de 136.540 m²:

a.- Cesión de Espacios Libres, incluida la parte proporcional de viario vinculada al Espacio Libre Feria, 19,33% de la superficie total del Sector incluido Sistemas Generales:

- Espacio Libre Feria: 21.560 m².
 - Espacio Libre Genérico: 4.837 m².
- Total: 26.397 m².**

b.- Cesión de Espacios Libres, parcela neta:

El Espacio Libre-Feria incluye el viario de su entorno. Siendo la superficie neta de parcela prevista de 15.024 m².

Si calculamos el porcentaje de cesión sobre parcela neta tendremos:

- Espacio Libre-Feria : 15.024 m²
 - Espacio Libre Genérico: 4.837 m²
- Total: 19.861 m²**

Porcentaje de cesión sobre parcela neta establecido en las Normas Subsidiarias:
 $19.861 \text{ m}^2 / 136.540 = 14,55\%$.

II.- Dotaciones.

La justificación de las Dotaciones de Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público y de Equipamientos es la que figura en el cuadro siguiente.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SR-3

DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PEÑAFLOR

CUADRO Nº 1.- CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE LAS DOTACIONES MÍNIMAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y DE LA L.O.U.A.

Aplicación de los estándares de las NNSS a la superficie y capacidad de viviendas	Aplicación de los estándares - LOUA Superficie máxima construable del uso y tipología característico 94.198,185 m2 de techo	Según Plan Parcial
Sistema de Espacios Libres	Sistema de Espacios Libres 18 x 92.135,39/100 = 16.584,370 m2 s	Espacio Libre manzana 1 = 252,814 m2 Parque de Feria manzana 18a=16.163,660 m2 Espacio Libre manzana 29 = 362,430 m2 Espacio Libre via verde = 4.656,258 m2 Espacio Libre manzana 30 = 1.417,998 m2
TOTAL PARCELAS NETAS= 14,55% S / 132.673,500 m2 = 19.303,994m2	TOTAL = 16.584,370 m2	TOTAL ESPACIOS LIBRES= 22.853,290 m2
TOTAL E.L. GLOBAL= 19,33% S / 132.673,500 m2 = 25.645,788m2		Vialio vinculado al E.L. 19a= 1.802,268+1.252,487= 2.854,735 m2 TOTAL E.L.+ Vialio v. a E.L. 19a= 25.708,025 m2
Centros Docentes 6.000 m2 Parque Deportivo 8 m2 x 471 = 2.826,00 m2 2% S/2.571,475 = 51,430 m2 Suma = 2.877,430 m2 s Equipamiento Social y Comercial 4 m2 x 471/ 1,8 = 1.177,50 m2s 2% S/2.571,475 = 51,430 m2 Suma = 1.228,930 m2 s Total Equipamiento Dotacional Total 10.106,360 m2	Centros Docentes y S.I.P.S. 12 x 92.135,39/ 100 = 11.056,247 m2 Total Equipamiento Dotacional Total 11.056,247 m2	Centros Docentes Manzana 25a = 8.100 m2 Parque Deportivo Manzana 19,c = 2.887,735 m2 Equipamiento Social y Comercial Manzana 19b= 1.239,235 m2 Total Equipamiento Dotacional Total 12.226,970 m2

Las dotaciones previstas en las Normas Subsidiarias y en aplicación de la L.O.U.A. son, pues, inferiores a las establecidas en el Plan Parcial.

III.- Aparcamientos.

Según se establece en el Artículo 17 de la L.O.U.A., se ha de reservar como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de techo edificable, y de ellos, como mínimo, 0,5 plazas de aparcamiento público completado con los aparcamientos de carácter privado necesarios para obtener, como mínimo, un aparcamiento por 100 m2 de techo edificable. Asimismo, como mínimo, de ellos el 2% del total de plazas para usuarios minusválidos.

De acuerdo con el cuadro nº 6 "Edificabilidad global" de esta Memoria, se ha calculado la edificabilidad total del Plan Parcial, incluido los equipamientos, siendo ésta 108.185,75 m2.

El Plan Parcial realiza las siguientes reservas:

- Techo edificable: $88.622,60 + 19.563,15 = 108.185,75$ m2t
- Plazas de aparcamientos mínimas necesarias totales: $108.185,75/100 = 1.082$ Uds.
- Plazas de aparcamiento público necesarias en áreas previstas para ello:
 $0,5 \times 1.082 = 541$ Uds.
- Plazas previstas para usuarios minusválidos:
 $2\% \text{ S}/1.082 = 22$ Uds.
- Plazas previstas en el Plan Parcial:

A.- En áreas previstas especialmente para ello:

- a) Plazas de aparcamiento público:

Aparcamientos en manzana 1	11 plazas
Aparcamientos en manzana 5	12 plazas
Aparcamientos en manzana 6	12 plazas
Aparcamientos en manzana 7	12 plazas
Aparcamientos en manzana 8	12 plazas
Aparcamientos en manzana 9	12 plazas
Aparcamientos en manzana 10	12 plazas
Aparcamientos en manzana 13	6 plazas
Aparcamientos en manzana 14	12 plazas
Aparcamientos en manzana 15	12 plazas
Aparcamientos en manzana 16	12 plazas
Aparcamientos en manzana 17	12 plazas
Aparcamientos en manzana 18	12 plazas
Aparcamientos en manzana 19	33 plazas
Aparcamientos en manzana 20	15 plazas

Aparcamientos en manzana 22	6 plazas
Aparcamientos en manzana 23	6 plazas
Aparcamientos en manzana 24	6 plazas
Aparcamientos en manzana 25	8 plazas
Aparcamientos en manzana 26	14 plazas
Aparcamientos en manzana 27	47 plazas
Aparcamientos en manzana 29	11 plazas
Aparcamientos en manzana 30	21 plazas
Aparcamientos en calle nº 1	13 plazas
Aparcamientos en calle nº 3	150 plazas
Aparcamientos en calle nº 9	40 plazas
SUMA	519 plazas

b) Plazas de aparcamiento de minusválidos:

Aparcamientos en manzana 19	1 plaza
Aparcamientos en manzana 25	1 plaza
Aparcamientos en manzana 26	1 plaza
Aparcamientos en manzana 27	4 plazas
Aparcamientos en manzana 30	2 plazas
Aparcamientos en calle nº 1	2 plazas
Aparcamientos en calle nº 3	7 plazas
Aparcamientos en calle nº 9	4 plazas
SUMA	22 plazas

c) **TOTAL PLAZAS DE APARCAMIENTO: 519 + 22 = 541 plazas**

Número de plazas equivalentes al 100% del número mínimo de plazas necesarias en el Plan Parcial que son 541.

B.- Aparcamientos privados en Parcelas.

Una plaza por cada 200 m² edificables = 541 plazas

En las manzanas será necesario reservar una plaza de aparcamiento en el interior de las parcelas, de superficie mínima 2,20 x 4.50 por cada 200 m² de techo construido.

Total aparcamientos previstos en el Plan Parcial = 1.082 plazas
Cifra igual al número mínimo de plazas necesario, que es de 1.082 unidades.

4.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.

Partiendo de las ideas básicas expuestas en la presente Memoria, procede examinar, en concreto, la ordenación propuesta describiendo la zonificación prevista y los equipamientos proyectados.

4.3.1.- DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO.

El área incluida en las determinaciones del Plan Parcial, corresponde exactamente a las propiedades definidas en el Plano de Información nº 2 "Topográfico, Estado actual y Estructura de la Propiedad".

La delimitación figura en el Plano de Información citado nº 2, y en el Plano de Ordenación nº 1 "Zonificación. Sistema General Viario. Unidades de Ejecución. Plan de Etapas".

En gran parte del perímetro de los terrenos se ha previsto un viario de servicio paralelo a la carretera y a las lindes norte y este y ubicados en el interior del sector.

Frente al Área Industrial, y como entrada directa al Sector se establece un acceso. La definición detallada de éste, de la zona de dominio público, cunetas, taludes etc., se realiza en el Proyecto de Urbanización que desarrolla las determinaciones del Plan Parcial y en el correspondiente proyecto de acceso.

4.3.2.- ZONIFICACIÓN, SISTEMA GENERAL VIARIO, DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ETAPAS.

Definiremos, en este punto, la asignación de usos pormenorizados, y la delimitación de las zonas en que se divide el territorio incluido en la Unidad de Ejecución por razón de aquellos y la división en Etapas.

4.3.2.1.- SISTEMA GENERAL VIARIO.

El área integrada en el Sistema General situado al este presenta una superficie total de 3.573,989 m².

4.3.2.2.- USO GLOBAL Y USOS PRINCIPALES.

El uso global del territorio objeto del Plan Parcial incluido en la Unidad de Ejecución a excepción del Sistema General Viario será el Residencial. Se establecen dos áreas.

- **ÁREA RESIDENCIAL:**

El uso principal será el residencial. Se permiten otros usos definidos en el artículo 136 de las Normas Subsidiarias, prohibiéndose la implantación de usos industriales.

- **ÁREA INDUSTRIAL:**

El uso principal será el industrial, permitiéndose otros usos definidos en el artículo 136 de las Normas Subsidiarias, prohibiéndose el residencial.

4.3.2.3.- USOS PORMENORIZADOS.

En la totalidad de las parcelas se define un uso pormenorizado principal, permitiéndose un uso secundario.

En el Área Residencial queda específicamente prohibida la implantación de usos industriales en cualquier lugar o parcela del área que se ordena. Asimismo, en el Área Industrial queda prohibido el residencial en cualquier lugar de su ámbito.

Las parcelas de nueva creación de uso Residencial o Industrial podrán agruparse o segregarse entre sí y entre parcelas del mismo uso, y, por tanto, configurarse definitivamente en función de las necesidades y tendencias reales del mercado.

Las manzanas 19 b, 19 c y 25 a de uso Equipamiento Dotacional y las manzanas 1, 19 a, 29, 30 y 31 de uso Espacios Libres, quedan establecidas definitivamente, tanto en ubicación como en uso y superficie.

4.3.2.4.- DELIMITACIÓN DE ZONAS.

La asignación de usos pormenorizados principales y la delimitación de las zonas en que queda dividido el territorio, en función de aquellas, es la que figura en la relación siguiente. La denominación y ubicación de zonas figura en el Plano de Ordenación nº 1 "Zonificación. Sistemas Generales. Unidades de Ejecución y Plan de Etapas".

USO GLOBAL RESIDENCIAL.

Usos pormenorizados:

▪ ZONA V.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Uso pormenorizado principal: Equipamiento Comunitario.

Uso pormenorizado complementario: No autorizado.

Superficie: 1.239,235 m². (Social-Comercial) + 2.887,735 m² (Deportivo) + 8.100 (Docente) = 12.226,970 m².

Porcentaje: 9,4710% S/129099,511 m².

▪ ZONA VI.- ESPACIOS LIBRES

Uso pormenorizado principal: Espacio Libre.

Uso pormenorizado complementario: No autorizado.

Superficie: 252,914 m² (Juego de niños) + 362,430 m² (Juego de niños) + 1.417,998 m² (Jardín) + 4.656,258 m² (Jardín) + 16.566,306 m² (Recinto Ferial) = 22.853,290 m².

Porcentaje: 17,7021% S/129.099,511 m².

▪ ZONA II.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LINEA

Uso pormenorizado principal: Residencial Unifamiliar en Línea.

Uso pormenorizado complementario: Terciario.

Superficie: 41.085,061 m².

Porcentaje: 31,8243% S/129.099,511 m².

▪ SUBZONA II.A RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN LINEA

Uso pormenorizado principal:

Residencial Plurifamiliar en Línea.

Uso pormenorizado complementario: Terciario, Unifamiliar en Línea.

Superficie: 11.676,998 m².

Porcentaje: 9,0450% S/129.099,511 m².

▪ ZONA VII.- INDUSTRIAL

Uso pomenorizado principal: Industrial
Superficie: 2.571,475 m².
Porcentaje: 1,9919% S/129.099,511 m².

▪ ZONA TERCIARIA

Uso pomenorizado principal: Terciario
Uso pomenorizado complementario: No autorizado.
Superficie: 814,649 m².
Porcentaje: 0,6310% S/129.099,511 m².

▪ VIARIOS Y APARCAMIENTOS

Uso pomenorizado principal: Red viaria y aparcamientos.
Uso pomenorizado complementario: No autorizado.
Superficie: 35.016,333 + 2.854,735 = 37.871,068 m².
Porcentaje: 29,3348% S/129.099,511 m².

SISTEMAS GENERALES

▪ SISTEMA GENERAL VIARIO

Uso pomenorizado principal: Sistema General Viario
Uso pomenorizado complementario: No autorizado.
Superficie: 3.573,989 m².

4.3.2.5.- DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN Y PLAN DE ETAPAS.

En función de los usos establecidos, de la estructura de la propiedad, y de las distintas posibilidades y sistemas de gestión a establecer, se ha definido en la totalidad del sector una Unidad de Ejecución que incluye el Sistema General Viario y una Etapa para la realización de la urbanización.

4.3.3.- CAPACIDAD RESIDENCIAL.

El número máximo de viviendas que se pueden edificar en el Sector es el siguiente:

- Capacidad máxima global del Plan Parcial: 35,5 Viv/Ha.
- Capacidad máxima: 35,5 Viv./Ha. X 13,2673 Ha. = 471 viviendas.

4.3.4.- RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES.

4.3.4.1.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.

De acuerdo con lo establecido en el punto 4.2.3. de esta Memoria, el módulo mínimo de reserva será el 18 m²/m² de techo edificable del uso y tipología característicos. El detalle de dicha reserva de dominio y uso público es el siguiente:

- Superficie Total Plan Parcial: 132.673,50 m².
- Superficie Sistema General Viario: 3.573,989 m².
- Superficie de techo edificable del uso y tipología característicos: 92.135,39 m² u.c.a.r..
- Superficie a ordenar: 129.099,511 m²
 - Manzanas/submanzanas asignadas: 1, 19 a, 29, 30 y 31.
 - Manzana 1: 252,914 m². Área ajardinada.
 - Submanzana 19a: 16.163,690 m². Parque Feria.
 - Manzana 29: 362,430 m². Área ajardinada
 - Manzana 30: 1.417,998 m². Jardín.
 - Manzana 31: 4.656,258 m². Jardín.

Estándar mínimo: 19.303,994 m² de parcelas y 25.645,788 m² bruto

La manzanas reservadas cumplen las condiciones establecidas de los Artículos 4 y 11 del Anejo al Reglamento de la Ley del Suelo

- Superficie reservada: 22.853,290 m² de parcelas y 25.708,025 m² bruto

4.3.4.2.- SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL Y CENTROS DOCENTES.

De manera similar a lo indicado en el punto anterior el detalle de dicha reserva es el siguiente, siendo el módulo mínimo de reserva de 12 m²/m² de techo edificable del uso y tipología característicos.

Superficie Total Plan Parcial: 132.673,50 m².
Superficie Sistema General Viario: 3.573,989 m²
Superficie a ordenar: 129.099,511 m²

- Manzanas/Submanzanas asignadas: 19b, 19c y 25a
 - * Submanzana 19b - 1.239,235 m². Equipamiento Social y Comercial.
 - * Submanzana 19c - 2.887,735 m². Equipamiento Deportivo.
 - * Submanzana 25a - 8.100 m². Equipamiento Docente.
- Estandar mínimo: 11.056,247 m²
- Superficie reservada: 12.226,970 m²

4.3.4.3.- APARCAMIENTOS.

De acuerdo con lo establecido en el punto 4.2.3. de esta Memoria, se deberá prever 0,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 metros de techo edificable completado con los aparcamientos privados necesarios para obtener como mínimo un aparcamiento por m² de techo edificable.

Estos aparcamientos deberán ubicarse, un mínimo del 50% necesario, al aire libre en el exterior de las parcelas en áreas previstas específicamente para ello.

El número de aparcamientos y su previsión es la siguiente:

- Edificabilidad máxima global: 108.185,75 m²t
- Plazas Mínimas necesarias = 1.082 Uds
- Plazas Previstas en el Plan Parcial: 1.082 Uds

I.- Plazas de aparcamiento público en áreas previstas específicamente para ello.

a) Plazas de aparcamiento público: 519 plazas.

b) Plazas de minusválidos: 22 plazas

Total 541 plazas

Número de plazas igual al número mínimo de plazas necesarias previstas en el Plan Parcial que son 541.

II.- Plazas de aparcamiento privado en parcelas.

Una plaza por cada 200 m² edificables = 541 plazas

En las manzanas será necesario reservar una plaza de aparcamiento en el interior de las parcelas, de superficie mínima 2,20 x 4.50 por cada 200 m² de techo construido.

Total aparcamientos previstos en el Plan Parcial = 1.082 plazas

Cifra igual al número mínimo de plazas necesario, que es de 1.082 unidades.

4.3.5.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN
POR LOS PROPIETARIOS.

4.3.5.1.- CONSIDERACIÓN GENERAL Y PRECAUTORIA.

El Aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos incluidos en el Suelo Urbanizable será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse la adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

4.3.5.2.- CÁLCULO.

En el momento de redacción del Presente Documento, de acuerdo con lo establecido en la vigente Legislación Urbanística, los propietarios tendrán derecho al 90% del aprovechamiento resultante del Sector y, por tanto, será de cesión obligatoria y gratuita el aprovechamiento restante. El porcentaje indicado está sujeto a la consideración precautoria indicada en el punto 4.3.5.1.

Aprovechamiento lucrativo total: 92.135,39 m2. de techo edificable del uso y tipología característicos.

Aprovechamiento atribuible a los propietarios:

90% S/92.135,39 = 82.921,85 m2 de techo edificable del uso y tipología características.

Aprovechamiento atribuible al Ayuntamiento:

10% S/92.135,39 = 9.213,54 m2 de techo edificable del uso y tipología características.

4.3.6.- ÁREA DE REPARTO, APROVECHAMIENTO MEDIO, APROVECHAMIENTO OBJETIVO, DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS SUBJETIVOS Y DEL CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO SEGÚN USOS PORMENORIZADOS Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.

4.3.6.1.- ÁREA DE REPARTO, APROVECHAMIENTO MEDIO.

El Sector 3 según se define en las Normas Subsidiarias de Peñaflores conforma un Área de Reparto independiente.

- Aprovechamiento Medio: 0,694452 m²/m²s.

4.3.6.2.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE USO Y TIPOLOGÍA.

Según lo indicado en la Memoria Justificativa de las Normas Subsidiarias de Peñaflores en el apartado B.5, 2, 2.4, el análisis urbanístico (tamaño medio de parcelas, tipología, etc.) y los acuerdos entre las partes, es decir, Ayuntamiento de Peñaflores, E.P.S.A. y Manuel Cruz Muñoz se adoptan los siguientes coeficientes:

Cuadro nº 2.- Coeficientes de uso y tipología

USOS PORMENORIZADOS LUCRATIVOS	COEFICIENTE DE USO	COEFICIENTE DE TIPOLOGÍA
Residencial Unifamiliar en Línea	1,0000	1,0000
Residencial Plurifamiliar en Línea	1,0000	1,2000
Terciario	1,0000	1,5000
Industrial	1,0000	0,5000
Residencial Plurif en Línea-Ayto	1,0000	1,2000

4.3.6.3.- APROVECHAMIENTO OBJETIVO. CÁLCULO Y DISTRIBUCIÓN.

El cálculo y la distribución de aprovechamientos figuran en el siguiente cuadro que se incluye en el presente apartado:

CUADRO III. DISTRIBUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO

AGENTES	Usos Permantentizados	SUPERFICIES APORTADAS (m ²)	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN INICIAL (%)	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN EN BENEFICIOS (%)	Superficie de manzanas	Edificabilidad por parcela	Aprovechamiento Objetivo (m ² .)	Coefficiente de ponderación de usos y tipologías	Aprovechamiento Homogeneizado (m ² .)	Aprovechamiento Medio (m ² .)	Distribución del Aprovechamiento (m ² .)	IP de viviendas
EPSA	R. Pluri. en Línea	29 776.58	20.18	18.16	7 966.303	1.75	13 946.28	1.20	15 735.54	16 735.54	16 735.54	124
	R. Unif. en Línea				41 005.001	1.60	65 736.10	1.00	65 736.10		65 736.10	209
D. Manual Cruz	Industrial				1 286.329	0.70	900.43	0.50	450.22		450.22	
	Terciario				0.000	0.80	0.00	1.50	0.00		0.00	
	Total D. Manual Cruz	105 899.03	79.02	71.84	42 371.380		65 639.53		65 186.31	66 186.31	66 186.31	
	Industrial				1 286.146	0.70	899.60	0.50	449.80		449.80	
Ayuntamiento	Terciario				814.649	0.80	651.72	1.50	977.58		977.58	
	R. Pluri. en Línea				3 787.685	1.75	6 488.47	1.20	7 786.16		7 786.16	56
	Total Ayuntamiento			10.00	5 607.490		8 036.79		9 213.54	9 213.54	9 213.54	
TOTAL		132 673.50	100.00	100.00	56 146.183		88 622.60		92 135.36	92 135.39	92 135.39	471

m². m². de suelo del Sector
 m². m². de hecho construido de los usos permanentizados
 m². m². m². de hecho construido en uso característico del área de reserva

4.3.6.4.- DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS.

De acuerdo con el cuadro del punto anterior, tenemos:

- Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento:
9.213,54 m² u.c.a.r.
Equivalentes a 5.807,490 m² de suelo.

- Aprovechamiento correspondiente a los propietarios Cruz Muñoz:
66.186,31 m² u.c.a.r.
Equivalentes a 42.371,390 m² de suelo.

- Aprovechamiento correspondiente a E.P.S.A.
16.735,54 m² u.c.a.r.
Equivalentes a 7.969,303 m² de suelo.

Suma: 92.135,39, u.c.a.r. equivalentes a 56.148,183 m² de suelo.

4.3.6.5.- DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y USOS PORMENORIZADOS ENTRE LOS DOS PROPIETARIOS Y EL AYUNTAMIENTO..

CUADRO N° 4.-

PROPIEDAD, USOS PORMENORIZADOS Y UNIDAD DE APROVECHAMIENTO OBJETIV

PROPIEDAD	USOS PORMENORIZADOS LUCRATIVOS	SUPERFICIE m2 suelo	UNIDAD DE APROVECHAMIENTO m2 t
Cruz Muñoz	Residencial Unifamiliar en Línea	41.085,061	65.736,100
Cruz Muñoz	Industrial	1.286,329	900,430
TOTAL CRUZ MUNOZ		42.371,390	66.636,530
E.P.S.A.	Residencial Plurifamiliar en Línea	7.969,303	13.946,280
TOTAL E.P.S.A.		7.969,303	13.946,280
Ayuntamiento	Industrial	1.285,146	899,600
Ayuntamiento	Terciario	814,649	651,720
Ayuntamiento	Residencial Plurifamiliar en Línea	3.707,695	6.488,470
TOTAL AYUNTAMIENTO		5.807,490	8.039,790
TOTALES		56.148,183	88.622,600

4.3.6.6.- UBICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO.

La ubicación definitiva del 10% del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se definirá por acuerdo del Ayuntamiento y de E.P.S.A.

4.3.7.- ORDENACIÓN DE MANZANAS.

4.3.7.1.- NATURALEZA Y OBJETO DE LA ORDENACIÓN DE MANZANAS.

El Plan Parcial establece la ordenación de manzanas y submanzanas con el objetivo general de posibilitar la ordenación y, específicamente, según indica la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, determinar y ubicar las dotaciones y cesiones, tanto de Equipamiento Comunitario y Espacios Libres, como de cesión de Aprovechamiento del Sector.

El objetivo particular de la ordenación de manzanas es la fijación de la edificabilidad de cada Submanzana y Manzana.

4.3.7.2.- RELACIÓN VINCULANTE Y DEFINITIVA DE MANZANAS Y SUBMANZANAS.

La relación de superficies de manzanas y submanzanas, calculadas de manera imprescindible y previa para definir la edificabilidad de cada manzana y submanzana, y el uso pomenorizado es la que figura en el siguiente cuadro.

La superficie, zona y propietario de las manzanas y submanzanas que figuran a continuación se establecen con carácter vinculante y definitivo.

Como se indica en el apartado 4.3.6.6., la ubicación definitiva del aprovechamiento de E.P.S.A. y del Ayuntamiento se realizará por convenio entre estos dos organismos.

CUADRO N°5. DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES (I)

Manzanas/ Submanzanas	Superficie (m ²)	Uso Pormenorizado	Propietario
2	694,319	R. Un. en Línea	Cruz Muñoz
3	962,662	R. Un. en Línea	Cruz Muñoz
4	1.277,600	R. Un. en Línea	Cruz Muñoz
5	1.317,750	R. Un. en Línea	Cruz Muñoz
6	1.447,890	R. Un. en Línea	Cruz Muñoz
7	1.578,630	R. Un. en Línea	Cruz Muñoz
8	1.705,920	R. Un. en Línea	Cruz Muñoz
9	1.837,920	R. Un. en Línea	Cruz Muñoz
10	1.960,530	R. Un. en Línea	Cruz Muñoz
11	2.288,551	R. Un. en Línea	Cruz Muñoz
12	1.543,380	R. Un. en Línea	Cruz Muñoz
13	2.302,650	R. Un. en Línea	Cruz Muñoz
14	3.300,300	R. Un. en Línea	Cruz Muñoz
15	3.304,350	R. Un. en Línea	Cruz Muñoz
16	3.303,000	R. Un. en Línea	Cruz Muñoz
17	3.304,470	R. Un. en Línea	Cruz Muñoz
18	3.304,530	R. Un. en Línea	Cruz Muñoz
20	1.433,303	R. Un. en Línea	Cruz Muñoz
21-a	167,306	R. Un. en Línea	Cruz Muñoz
22-a	1.350,000	R. Un. en Línea	Cruz Muñoz
23-a	1.350,000	R. Un. en Línea	Cruz Muñoz
24-a	1.350,000	R. Un. en Línea	Cruz Muñoz
TOTAL R. Un. en Línea	41.085,061		
21-b	1.195,383	R. Plu. en Línea	EPSA Patrim. Avuntamiento.
22-b	1.505,615	R. Plu. en Línea	
23-b	1.523,101	R. Plu. en Línea	
24-b	3.531,623	R. Plu. en Línea	
25-b	2.770,710	R. Plu. en Línea	
26	1.150,566	R. Plu. en Línea	
TOTAL R. Plu. en Línea	11.676,998		
27-a	1.286,329	Industrial	Patrim. Ayto
27-a	1.285,146	Industrial	Patrim. Ayto
TOTAL Industrial	2.571,475		
28	814,649	Terciario	Cruz Muñoz
TOTAL Terciario	814,649		
TOTAL USOS LUCRATIVOS	56.148,183		

CUADRO N°5. DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES (II)

Manzanas/ Submanzanas	Superficie (m ²)	Uso Pormenorizado	Dominio
1	252,914	Espacio Libre. Juego de niños	Ayuntamiento Público
19-a	16.163,690	Espacio Libre. Recinto Ferial	Ayuntamiento Público
29	362,430	Espacio Libre. Juego de niños	Ayuntamiento Público
30	1.417,998	Espacio Libre. Jardín	Ayuntamiento Público
31-vía verde	4.656,258	Espacio Libre. Jardín	Ayuntamiento Público
TOTAL Espacios Libres.	22.853,290		
19-b	1.239,235	Equipamiento Social y Comercial	Ayuntamiento Público
19-c	2.887,735	Equipamiento Deportivo	Ayuntamiento Público
25-a	8.100,000	Equipamiento Docente	Ayuntamiento Público
TOTAL Equipamientos.	12.226,970		

4.3.7.3.- RELACIÓN VINCULANTE DE SUPERFICIES.

La relación de superficies de suelo calculadas, de acuerdo con el punto anterior y según su uso pormenorizado, es el siguiente:

- Residencial Unifamiliar en Línea: 41.085,061 m²
- Residencial Plurifamiliar en Línea: 11.676,998 m²
- Industrial: 2.571,475 m²
- Terciario: 814,649 m²
- Espacios Libres: 22.853,290 m²
 - Áreas de juego y recreo para niños: 615,344 m²
 - Jardines: 6.074,256 m²
 - Recinto Ferial: 16.163,690 m²
- Equipamientos
 - Social y Comercial: 1.239,235 m²
 - Deportivo: 2.887,735 m²
 - Docente: 8.100,000 m²
- Red Viaria y Aparcamientos: 37.871,068 m²
 - Viario V. Espacio Libre: 2.854,735 m²
 - Red viaria: 35.016,333 m²
- Sistema General Viario: 3.573,989 m²

SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN 132.673,500 m²

**4.3.7.4.- EDIFICABILIDAD POR MANZANAS, SUBMANZANAS Y GLOBAL.
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS POR MANZANA.**

De acuerdo con lo calculado en los puntos anteriores y el Plano de ordenación nº 2 "Ordenanzas. Aparcamientos", el cálculo de la edificabilidad es el que figura en el cuadro siguiente:

Asimismo, figura en el cuadro citado el número máximo de viviendas por manzana.

CUADRO Nº6. EDIFICABILIDAD GLOBAL. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (I)

Manzanas/ Submanzanas	Superficie Proyecto Fase III (m ²)	Edificabilidad Fase III(m ²)	Nº máximo de viviendas
2	694,319	1.110,91	5
3	962,662	1.540,26	8
4	1.277,600	2.044,16	9
5	1.317,750	2.108,40	9
6	1.447,890	2.316,62	10
7	1.578,630	2.525,81	11
8	1.705,920	2.729,47	14
9	1.837,920	2.940,67	13
10	1.960,530	3.136,85	13
11	2.288,551	3.661,68	16
12	1.543,380	2.469,41	10
13	2.302,650	3.684,24	16
14	3.300,300	5.280,48	23
15	3.304,350	5.286,96	25
16	3.303,000	5.284,80	23
17	3.304,470	5.287,15	23
18	3.304,530	5.287,25	23
20	1.433,303	2.293,28	10
21-a	167,306	267,69	1
22-a	1.350,000	2.160,00	9
23-a	1.350,000	2.160,00	9
24-a	1.350,000	2.160,00	9
TOTAL R. Un. en Línea	41.085,061	65.736,10	209
27-a	1.286,329	900,43	
27-b	1.285,146	899,60	0
TOTAL INDUSTRIAL	2.571,475	1.800,03	0
28	814,649	651,72	0
TOTAL TERCARIO	814,649	651,72	0
21-b	1.195,383	2.091,92	19
22-b	1.505,615	2.634,83	23
23-b	1.523,101	2.665,43	24
24-b	3.531,623	6.180,34	55
25-b	2.770,710	4.848,74	43
26	1.150,566	2.013,49	18
TOTAL PLURIFAMILIAR	11.676,998	20.434,75	182
TOTAL USOS LUCRATIVOS	56.148,183	88.622,60	471

CUADRO N°6. EDIFICABILIDAD GLOBAL. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (II)

Manzanas/ Submanzanas	Superficie Proyecto Fase III (m ²)	Edificabilidad Fase IF(m ²)	N° máximo de viviendas Fase IF
1	252,914	0,00	0
19-a	16.163,690	0,00	0
29	362,430	0,00	0
30	1.417,998	0,00	0
31	4.656,258	0,00	0
TOTAL Espacios Libres	22.853,290	0,00	0
19-b	1.239,235	1.982,78	0
19-c	2.887,735	4.042,83	0
25-a	8.100,000	12.960,00	0
TOTAL Equipamientos.	12.226,970	18.985,61	0
TOTAL MANZANAS Y SUBMANZANAS	91.228,443	107.608,20	471
RED VIARIA	37.871,068	0,00	0
TOTAL USO GLOBAL RESIDENCIAL	129.099,511	107.608,20	471
S.G. VIARIO	3.573,989	0,00	0
TOTAL Plan Parcial	132.673,500	107.608,20	471

4.3.7.5.- APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL.

De acuerdo con lo indicado anteriormente, el uso pomenorizado lucrativo característico previsto es el Residencial Unifamiliar en línea.

El aprovechamiento lucrativo total, medido en m² de uso característico del área de reparto o lo que es lo mismo en unidades de aprovechamiento, es el siguiente, según figura en el cuadro nº 3 anterior.

- Sector SR-3: 92.135,390 m² u.c.a.r.

Este aprovechamiento lucrativo es inferior en 2.062,795 m² u.c.a.r. al medio (máximo) establecido en las Normas Subsidiarias, que es el siguiente, aplicando la superficie real:

$$132.673,500 \times 0,71 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 94.198,185 \text{ m}^2 \text{ u.c.a.r.}$$

4.3.7.6.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA LUCRATIVA DEL SECTOR.

Se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del Sector por la superficie total de éste.

$$\begin{aligned} \text{Edificabilidad máxima lucrativa del Sector} = \\ 92.135,390/132.673,50 = 0,694452 \text{ m}^2 \text{ u.c.a.r./m}^2 \end{aligned}$$

valor inferior al del aprovechamiento medio previsto para el sector, Área de Reparto 3 de las Normas Subsidiarias, de valor 0,71 m² u.c.a.r./m²

4.4.- RED VIARIA.

Según se puede observar en los planos el trazado responde a un sistema ramificado y jerarquizado que se considera óptimo por la topografía del terreno y la utilización prevista, entendido desde su aspecto funcional de canalizador de tráfico rodados y peatonales, de aparcamientos y de soporte del resto de las infraestructuras.

Se produce una intersección con la carretera CC-431, mediante una rotonda según las recomendaciones de máxima visibilidad.

En la ordenación propuesta se han seguido las siguientes pautas de diseño:

- a) Relación y conexión con las vías urbanas que le sirven de acceso, creando una clara definición de jerarquías en el viario, que ayude a la circulación y a la orientación.
- b) El diseño de los radios de giro en los encuentros de viales, para que los vehículos pesados puedan realizar la maniobra con comodidad.
- c) El ancho de las calzadas, buscando un equilibrio entre el espacio necesario para que un trailer acceda sin maniobra a la parcela, y el aprovechamiento general del suelo industrial enajenable.
- d) La latitud dada a las aceras, que de forma ajustada pero suficiente, permita la conducción enterrada de todas las infraestructuras.

4.4.1.- SECCIÓN LONGITUDINAL

Para las vías se ha considerado que la pendiente debería ser inferior al 10% y superior al 0,30%, solución aceptable en un viario urbano como el que se trata.

La solución propuesta en las vías es, en los casos extremos del 0,336% en un tramo de la calle 3 y del 7,411% en un tramo de la calle 5.

4.4.2.- PAVIMENTOS.

Las calzadas se realizarán con un firme rígido formado por subbase granular y losa de hormigón de 20 cm de espesor con tratamiento superficial a base de rallado. Los acerados se realizarán con solera de hormigón en masa, solada con baldosa de hormigón de cuatro tacos para exteriores.

4.4.3.- SECCIÓN TRANSVERSAL

Se prevén calzadas de 7,00 metros de ancho. Los Acerados se prevén de ancho 1,50 metros.

Se proyectan básicamente calles de las siguientes tipologías:

- Calle de 10 metros de ancho total, con calzada de 7,00 metros y 2 aceras de 1,50 metros.
- Calle de 12 metros de ancho total, con calzada de 5,20 metros, dos aparcamientos de 2,20 metros y 2 aceras de 1,20 metros.
- Calle de 24 metros de ancho total, con paseo central de 5,00 metros, dos calzadas de 5,80 metros, dos aparcamientos de 2,20 metros y 2 Acerados de 1,50 metros.

4.5.- REDES DE INFRAESTRUCTURA.

Serán las necesarias para cubrir los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, electricidad y telefonía, que tendrán carácter comunitario y que en los esquemas de instalaciones se indican sus elementos.

4.5.1.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

Aparece señalada en el Plano de Información nº 3 "Infraestructuras existentes".

4.5.1.1.- EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Y DE LLUVIA. ALCANTARILLADO.

En el interior del sector no existe ninguna conducción. En las Normas Subsidiarias están previstas unas conducciones que discurren por los diferentes accesos y viarios perimetrales, hasta conectar con la zona consolidada de edificación que cuenta con red municipal de alcantarillado. La red interior de evacuación se proyectará del tipo unitario de tal forma que conecte a las mencionadas conducciones que, asimismo, se han de proyectar y construir.

4.5.1.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

En el interior del Sector no existe ninguna conducción. En las Normas Subsidiarias está previsto que se realice el suministro directamente mediante nueva conducción desde el depósito existente en las proximidades de la carretera de Puebla de los Infantes. Esta solución es la que se recogerá en el Plan parcial al considerarse la más viable.

4.5.1.3.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Existe una línea aérea de alta tensión que atraviesa el sector. Se realizará una acometida enterrada de dicha línea en alta a tres centros de transformación desde donde canalizaremos, mediante conducciones aéreas, el suministro de energía eléctrica en baja.

4.5.1.4.- OTRAS REDES DE SERVICIO.

La zona próxima consolidada por la edificación cuenta con red telefónica y alumbrado público.

4.5.1.5.- PAVIMENTACIÓN Y VIARIO.

No existe pavimentación ni calles en el interior del sector. La zona próxima de edificación consolidada tiene pavimentada las calzadas y el acerado.

4.5.2.- REDES DE INFRAESTRUCTURA DE PROYECTO.

4.5.2.1.- RED DE ALCANTARILLADO

Se cumplirán las determinaciones al respecto de las Normas Subsidiarias, así como de las Normas Tecnológicas para la Edificación y demás reglamentación técnica.

La evacuación del sector se realiza a través de una red municipal de tipo unitario situada en las áreas urbanas perimetrales, conectando la red interior del sector a éstas mediante unas conducciones a ejecutar previstas en las Normas Subsidiarias y que funcionarán en su totalidad por gravedad.

Deberán ejecutarse las acometidas a parcela para evitar la posterior rotura de pavimentos.

Se prevé una red unitaria para evacuación de las aguas fecales y pluviales a la que tienen acceso directo todas las parcelas de la urbanización. Su diseño responde a un esquema lineal favorecido por la topografía del terreno.

La evacuación de las aguas pluviales a la red se hará mediante imbormales conectados a los pozos de registro.

La solución técnica de detalle deberá ser definida en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Para el cálculo de los caudales de las aguas residuales se adoptará el caudal máximo resultante en el abastecimiento de agua, afectado por el coeficiente de seguridad de 1,10.

Para el cálculo de los caudales de aguas pluviales se tomará la cuenca afectada en cada punto y se partirá de una intensidad de lluvia mínima de 80 l/seg/Ha. A este valor no se aplicará coeficiente de seguridad.

4.5.2.2.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Se cumplirán las determinaciones al respecto de las Normas Subsidiarias, así como las Normas Tecnológicas para la Edificación y demás reglamentación técnica.

El abastecimiento del sector como se ha indicado en el punto 4.5.1.2, a partir del depósito de agua municipal, mediante la creación de una nueva acometida. La nueva red se conectará con la red municipal en todas las calles de acceso a la urbanización.

La red de distribución se proyecta en anillo para minimizar las posibilidades de interrupción del servicio por una avería, con unas arterias principales y unos distribuidores de los cuales parten las distintas acometidas.

Deberán ejecutarse las acometidas a parcelas para evitar la posterior rotura de pavimentos.

Los hidrantes contra incendios se situarán cumpliendo las NBE-CPI-96, conectados a la red general. Serán del tipo y diámetro habituales en el municipio de Peñaflores.

La red de riego de los Espacios libres irá conectada a la red general mediante arqueta con contador.

La solución técnica de detalle deberá ser definida en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Las dotaciones mínimas a prever serán las siguientes: Zona Residencial, 945 l/Viv/día y zonas de calles y jardines, 13 m³/Ha/día.

4.5.2.3.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR RELATIVAS A INFORME DE VIABILIDAD DE DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ALCANTARILLADO Y ABASTECIMIENTO DE AGUA,

Las características que presenta el Plan Parcial son las siguientes:

- Superficie Plan Parcial: 132.673,500 m2s
- Espacios Libres: 22.853,290 m2s
- Varios y aparcamientos: 37.871,068 m2s
- Capacidad residencial: 471 viviendas
- Capacidad industrial: 12 naves de 200 m2s
- Equipamiento Dotacional: 12.226,970 m2s
- Terciario: 814,649 m2s

4.5.2.4.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Se cumplirán las determinaciones al respecto de las Normas Subsidiarias, así como las Normas Tecnológicas para la Edificación, los Reglamentos de Baja y de Alta Tensión y las Normas Particulares de las Compañía Sevillana de Electricidad.

El suministro del sector se realizará a través de la línea aérea de alta tensión que actualmente atraviesa el sector.

Se prevé la instalación de tres centros de transformación desde donde saldrá la red de distribución en baja tensión.

La red de distribución en baja responde a un esquema de anillos con acometidas nodales o en bucles, de forma que, en caso de averías, un semipétalo socorra al resto de la red de distribución.

La acometida en alta será subterránea hasta los tres centros de transformación en baja.

Los centros de transformación se prevén ubicados en edificios independientes.

A efectos de cálculo y dimensionamiento de la red, se tendrá en cuenta la normativa inicialmente expuesta.

La solución técnica de detalle deberá ser definida en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

La red de distribución de baja responde a un esquema ramificado.

Se dejarán las acometidas a pie de parcela para evitar la posterior rotura del pavimento.

La red de distribución en baja tensión será subterránea, bajo tubo, con refuerzo bajo las calzadas.

A efecto de cálculo y dimensionado de la red, se tendrá en cuenta la normativa inicialmente expuesta.

La tensión de distribución en baja tensión será de 380/220 voltios. Para el cálculo de la potencia a instalar se partirá de las indicaciones al respecto del R.E.B.T.

4.5.2.5.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Se cumplirán las determinaciones al respecto de las Normas Subsidiarias, así como las Normas Tecnológicas para la Edificación, las Instrucciones para Alumbrado Público, el Reglamento Electrónico de Baja Tensión, y las Normas Particulares de la Compañía Suministradora.

Se abastecerá directamente de los centros de transformación en baja, donde se colocarán los cuadros generales de distribución y el resto de mecanismos necesarios para el alumbrado público.

La red será subterránea, bajo tubo, con refuerzo bajo las calzadas.

Los puntos de luz previstos son farolas de báculo para iluminación del viario rodado a una altura de 8 m. Para los espacios libres del sector se prevén, asimismo, farolas de pie con báculo de 4,50 metros y laterales con luminarias esféricas de vapor de sodio de factor corregido.

A efectos del cálculo y dimensionado, se tendrá en cuenta la normativa inicialmente expuesta.

Los niveles de iluminación que se establecerán en función de la jerarquización del viario son los siguientes:

- Viales principales: 20 a 25 lux iniciales.
- Viales secundarios: 20 lux iniciales.

La red constará de circuitos de guardia y permanencia.

4.5.2.6.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR RELATIVAS A INFORME DE VIABILIDAD DE DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Las características que presenta el Plan Parcial son las siguientes:

- Superficie Plan Parcial: 132.673,500 m²s
- Espacios Libres: 22.853,290 m²s
- Viarios y aparcamientos: 37.871,068 m²s
- Capacidad residencial: 471 viviendas
- Capacidad industrial: 12 naves de 200 m²s
- Equipamiento Dotacional: 12.226,970 m²s
- Terciario: 814,649 m²s

(Pv) VIVIENDAS

- Nº de viviendas: 471 viviendas.

- Demanda máxima por vivienda: 5.750 W.

Carga total correspondiente al conjunto de viviendas:

$$P_v = 471 \times 5.750 \text{ W} = 2.708.250 \text{ W} = 2.708,250 \text{ KW.}$$

(Pe) EQUIPAMIENTOS

Se establece una potencia de 100 W/m² de superficie construida, obteniendo:

Superficie de equipamiento comunitario: 12.226,970 m² de solar, al cual corresponde una edificabilidad máxima de = 19.563,15 m² construidos máximos

$$P_e = 0,1 \text{ KW/m}^2 \times 19.563,15 \text{ m}^2 = 1.956,315 \text{ KW.}$$

(Pal) ALUMBRADO PÚBLICO

Según NTE: 1,5 W/m²

Espacio Libre + Viarios + Aparcamientos = 60.724,358 m²

$$P_{al} = 1,5 \text{ W/m}^2 \times 60.724,358 \text{ m}^2$$

$$P_{al} = 91.086.537 \text{ W} = 91,087 \text{ KW.}$$

P_i = INDUSTRIAL Y TERCIARIO

Se establece una potencia de 300 W/m² de superficie construida, obteniéndose:

- Superficie de suelo industrial: 2.571,475 m² a la que corresponde una superficie construida máxima de 1.800,03 m².

- Superficie de Suelo Terciario: 814,649 m² a la que corresponde una superficie construida máxima de 651,72 m².

$$\text{La potencia será } 0,30 \text{ KW/m}^2 \text{ (1.800,03 + 651,72)} = 0,30 \times 2.451,75 = 735,525 \text{ KW}$$

POTENCIA TOTAL:

$$P_T = P_v + P_e + P_{al} + P_i = 2.708,250 + 1.956,315 + 91,087 + 735,525 =$$

$$5.491,177 \text{ KW.}$$

4.5.2.7.- RED DE TELEFONÍA.

Se dimensionará y proyectará de acuerdo con las Normas de la Compañía Telefónica Nacional de España.

La red será subterránea, bajo tubo. La acometida se hará mediante una cámara de registro y conexión.

El diseño de la red se establecerá de modo que se asegure que todas las parcelas tienen cubiertas sus necesidades de comunicación, de voz y de fax.

5.- CONCLUSIÓN.

Dada la extensión del Plan, la alternativa elegida en cuanto a los resultados de la ordenación y el Plan de Etapas que la desarrolla, creemos que, en todo momento, queda suficientemente garantizada la conexión con las áreas circundantes, los accesos y los servicios, constituyendo una unidad funcional, como puede apreciarse en la representación gráfica.

Sevilla, febrero 2007
Modificado enero 2008
Modificado mayo 2008
Modificado septiembre 2008

PROMOTOR: MANUEL CRUZ MUÑOZ
REDACTOR: MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ, Ingeniero de Caminos,
Canales y Puertos - Arquitecto



ANEJO 1 - SINTESIS DE LA MEMORIA.

Se presenta a continuación cuadro síntesis de zonificación, usos pormenorizados, y superficies.

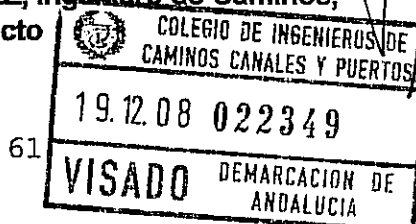
USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE M2
Zona II - Residencial Unifamiliar en Línea	41.085,061
Subzona II-A - Residencial Plurifamiliar en Línea	11.676,998
Zona V - Equipamiento Dotacional	12.226,970
Zona VI - Espacios Libres	22.853,290
Zona VII - Industrial	2.571,475
Zona Terciaria	814,649
Red viaria vehicular y peatonal .y aparcamientos	37.871,068
Total superficie de uso global residencial	129.099,511
Sistema General Viario	3.573,989
Total Sector	132.673,500

**Superficie total a ordenar = Superficie del Sector =
Superficie de la Unidad de Ejecución: 132.673,500 m2**

Sevilla, febrero 2007
Modificado enero 2008
Modificado mayo 2008
Modificado septiembre 2008

PROMOTOR: MANUEL CRUZ MUÑOZ.

REDACTOR: MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ, Ingeniero de Caminos,
Canales y Puertos - Arquitecto



ANEJO N° 2.- DOCUMENTOS:



AYUNTAMIENTO DE PEÑAFLOR
(Sevilla)

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN REMITIDA

- 1) Oficio con numero de Registro de Salida número 405, de fecha 26 de abril de 2001, por el que se remite el expediente tras su aprobación provisional a al Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla (Sevilla) (2 hojas).
- 2) Certificación de Aprobación Inicial del PP sector 3 (1 hoja).
- 3) Certificación de la exposición pública de la Aprobación Inicial (1 hoja).
- 4) Certificación de la Aprobación Provisional (1 hoja).
- 5) Oficio con numero de Registro de Salida número 1.075, de fecha 12 de noviembre de 2003, por el que se remite documentación a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla a efectos de subsanar deficiencias en la documentación aportada conjuntamente con el oficio con Registro de Salida número 405, de fecha 26 de abril de 2001 (1 hoja).
- 6) Certificación de aprobación del documento "Tercer Anejo del Reformado del Plan Parcial Sector 3 de fecha 19 de abril de 1999" (1 hoja).
- 7) Informe de Sevillana Endesa (1 hoja)
- 8) Certificación de Aqualia Gestión Integral del Agua S. A (antes SOGESUR, S.A) (1 hoja).
- 9) Informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (3 hojas).
- 10) Informe Delegación Provincial COPT (Carreteras) (1 hoja)
- 11) Resolución BOJA desafectación Cañada Real Soriana (1 hoja)
- 12) Hoja 1 Plano 3 de la desafectación de la Cañada Real Soriana (5 hojas)
- 13) Hoja 2 Plano 3 de la desafectación de la Cañada Real Soriana (3 hojas)



AYUNTAMIENTO DE PEÑAFLOR
(SEVILLA)

AYUNTAMIENTO DE PEÑAFLOR
Registro de Salida n.º 405
Fecha 26-Abril-2001

Comisión Provincial de Ordenación del
Territorio y Urbanismo de Sevilla.
Delegación Provincial de la Consejería
de Obras Públicas y Transportes.
Junta de Andalucía

Plaza de San Andrés, 2 y 4, 2ª Planta
41003 SEVILLA

Asunto: Remitiendo expediente de aprobación de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico y de Plan Parcial del Sector III de las citadas Normas para su aprobación definitiva.

El Pleno de la Corporación acordó en sesión celebrada el día 28 de diciembre de 2000 aprobar provisionalmente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico (ajuste de límite del Sector III del suelo apto para urbanizar) y en sesión celebrada el día 29 de marzo de 2001, acordó aprobar provisionalmente el Plan Parcial del Sector III del Suelo Apto para Urbanizar.

Con anterioridad a la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico (ajuste de límite del Sector III del suelo apto para urbanizar) a solicitud de este Ayuntamiento se emitió informe por la Delegación Provincial en Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, estimándose en el mismo, que dicha modificación puntual no suponía afección potencial que justificara la necesidad de su sometimiento al procedimiento de prevención ambiental.

En referencia a lo antes expuesto, con respecto a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico se adjunta:



AYUNTAMIENTO DE PEÑAFLOR

(SEVILLA)

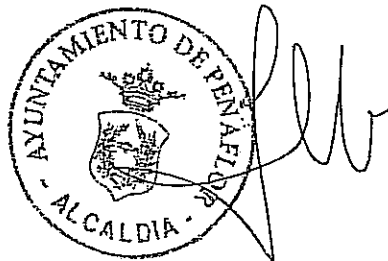
- Copia certificada del expediente de aprobación inicial y provisional de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor, en el que se contienen los acuerdos municipales y los distintos informes emitidos (informe técnico y jurídico emitidos por los servicios del Ayuntamiento de Peñaflor e informe emitido por la Delegación Provincial en Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía), así como copias y certificado de la exposición al público de la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico.
- Tres ejemplares de la documentación escrita y gráfica de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor, con la diligencia de aprobación inicial y provisional

Y con respecto a la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector III del Suelo Apto para Urbanizar, se adjunta:

- Copia certificada del expediente de aprobación inicial y provisional del Plan Parcial del Sector III del Suelo apto para Urbanizar, en el que se contienen los acuerdos municipales, los distintos informes emitidos (informes técnico y jurídico emitidos por los servicios del Ayuntamiento de Peñaflor), así como copias y certificado de la exposición al público de la Aprobación Inicial del mencionado Plan Parcial.
- Tres ejemplares de la documentación escrita y gráfica del Plan Parcial del Sector III del Suelo Apto para Urbanizar, con la diligencia de aprobación inicial y provisional.

En Peñaflor, a 25 de abril de 2001

EL ALCALDE,





AYUNTAMIENTO DE PEÑAFLOR
(SEVILLA)

D^a. MARÍA DE LA PALMA FERNÁNDEZ ESPEJO,
SECRETARIA-INTERVENTORA DEL AYUNTAMIENTO DE
PEÑAFLOR (SEVILLA)

CERTIFICA: Que el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 31 de marzo de 2000, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

“PUNTO SÉPTIMO: APROBACIÓN INICIAL, EN SU CASO, DEL PLAN PARCIAL (REFORMADO) DEL SECTOR 3 DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE ESTE MUNICIPIO.- EL Pleno, de acuerdo con la propuesta de la Comisión Informativa de Asuntos Generales y con el voto favorable de la unanimidad de sus miembros presentes, ACUERDA:

Primero.- Aprobar inicialmente el Plan Parcial (reformado) del sector 3, del suelo apto para urbanizar de las normas subsidiarias del Planeamiento de Peñaflor, con la salvedad que se contiene en el punto segundo siguiente.

Segundo.- Será necesario que la delimitación del ámbito del Plan Parcial del Sector 3 del Suelo Apto para Urbanizar se ajuste a la delimitación del Sector 3 del Suelo Apto para Urbanizar que establece la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor inicialmente aprobada en el punto sexto del orden del día de esta sesión.

Tercero.- Someter la aprobación inicial del Plan Parcial del Sector 3 del Suelo Apto para Urbanizar de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico a información pública, previa publicación del anuncio correspondiente en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia.”

Para que así conste y surta efectos, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, expide y firma el presente en Peñaflor a dos de abril de dos mil uno.

Vº Bº
EL ALCALDE,





AYUNTAMIENTO DE PEÑAFLORES
(SEVILLA)

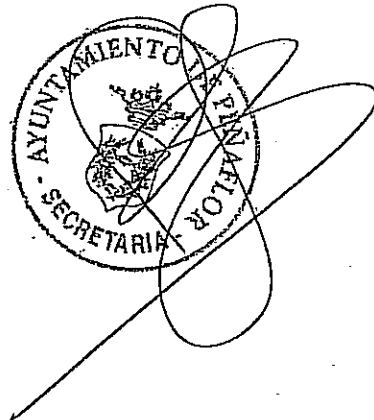
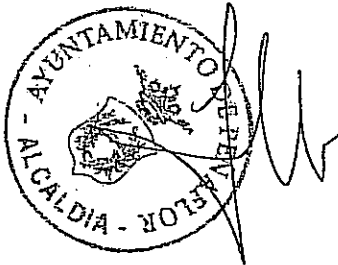
D.^a MARÍA DE LA PALMA FERNÁNDEZ ESPEJO,
SECRETARIA-INTERVENTORA DEL AYUNTAMIENTO DE
PEÑAFLORES (SEVILLA)

CERTIFICA: Que en el Boletín Oficial de la Provincia número 108, de fecha 12 de mayo de 2000 y en el diario ABC del día 24 de julio de 2000, se insertó el anuncio de Aprobación Inicial del Plan Parcial del Sector 3 de las de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflores.

Durante el mes de exposición al público no se produjo reclamación alguna.

Para que así conste y surta efectos, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, expide y firma el presente en Peñaflores a cinco de abril de dos mil uno.

Vº Bº
EL ALCALDE,





AYUNTAMIENTO DE PEÑAFLOR
(SEVILLA)

DOÑA M^a DE LA PALMA FERNÁNDEZ ESPEJO, SECRETARIA-
INTERVENTORA DEL AYUNTAMIENTO DE PEÑAFLOR (SEVILLA)

CERTIFICA: Que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de marzo de 2001, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“PUNTO NOVENO: APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR III (“LA CARRERA”) DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Don Moisés Ruiz García señala que esta aprobación provisional urge porque la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se reúne el día veinte de abril aproximadamente, siendo conveniente que se pueda adelantar en esta cuestión.

El Sr. Alcalde explica el error detectado en el anejo del Plan Parcial, consistente en un fallo mecánico en la transcripción de la superficie, fallo que puede ser fácilmente subsanable. Puede por ello votarse la aprobación provisional, si bien, el envío a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo queda supeditada a que se presente el anejo corregido y visado.

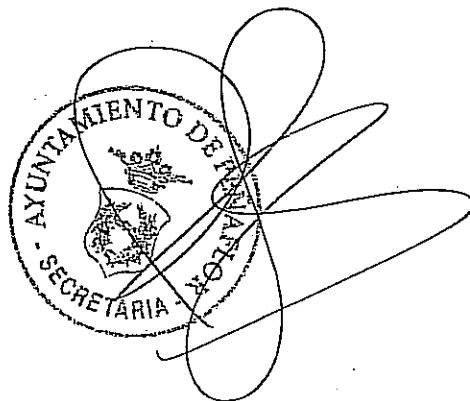
El Pleno, por unanimidad de los miembros presentes, cumpliéndose así la exigencia de mayoría absoluta del número legal de miembros la Corporación,
ACUERDA:

-Aprobar provisionalmente el Plan Parcial del Sector III (“La Carrera”) del Suelo Apto para Urbanizar.

Al finalizar la votación los miembros del Pleno se felicitan por la unanimidad alcanzada.”

Para que conste y surta efectos, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, con la salvedad que establece el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, expide y firma el presente en Peñaflor a 16 de abril de dos mil uno.

V^o B^o
EL ALCALDE,





AYUNTAMIENTO DE PEÑAFLOR

Registro de Salida n.º 1-075

Fecha 12- noviembre-2003

AYUNTAMIENTO DE PEÑAFLOR
(Sevilla)

**COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO Y URBANISMO.
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA DE LA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y
TRANSPORTES.**

PLAZA DE SAN ANDRÉS, 2 Y 4, 2º PLANTA.
41003 SEVILLA

ASUNTO: Remisión de documentación relativa al expediente SE/273/01 referente al Plan Parcial del Sector 3 del Suelo Apto para Urbanizar de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Municipio de Peñaflor.

En contestación a su escrito con Registro de Salida nº 12.519, de fecha 1 de junio de 2001, por el que se requería al Ayuntamiento de Peñaflor la subsanación de deficiencias en la documentación aportada mediante oficio nº 405, de fecha 26/04/2001, con entrada en esa Delegación el día 7/05/2001, adjunto les remito la siguiente documentación:

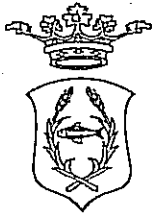
- Certificado expedido por la Compañía Sevillana de Electricidad, S.A. sobre capacidad de la red de energía eléctrica existente.
- Certificado expedido por "SOGESUR, S.A.", empresa concesionaria de los servicios públicos municipales de suministro de agua y saneamiento, acerca de la capacidad de las redes de agua y saneamiento.
- Acta de Compromiso suscrita entre el Ayuntamiento y el urbanizador sobre la ejecución y gestión de la urbanización.
- Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes acerca de la carretera a la que da frente el sector.
- Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en relación con la vía pecuaria afectada.
- Informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en relación con el arroyo que discurre junto al Sector.
- Tres ejemplares del documento "Tercer Anejo del Reformado de Plan Parcial Sector 3 de fecha abril 1999".
- Certificado de acuerdo plenario de aprobación del documento "Tercer Anejo del Reformado de Plan Parcial Sector 3 de fecha abril 1999".

Respecto de la citación de los propietarios afectados, regulada en el artículo 106.1 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, dicha citación no ha sido realizada ya que los terrenos del Sector 3 tienen como único propietario al promotor del Plan Parcial.

En Peñaflor, a 11 de noviembre de 2003.

EL ALCALDE,





AYUNTAMIENTO DE PEÑAFLOR
(Sevilla)

**DON ANDRÉS LINARES ZAFRA, SECRETARIO-INTERVENTOR
(ACCIDENTAL) DEL AYUNTAMIENTO DE PEÑAFLOR (SEVILLA),**

CERTIFICA: Que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el día 7 de febrero de 2003, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo que se transcribe literalmente a continuación en su parte dispositiva:

**“PUNTO SEGUNDO: APROBACIÓN, EN SU CASO, DEL DOCUMENTO
“TERCER ANEJO REFORMADO DE PLAN PARCIAL SECTOR 3 DE FECHA
ABRIL 1999”, RELATIVO AL PLAN DE ETAPAS Y AL ESTUDIO
ECONÓMICO-FINANCIERO.- (...)**

El Pleno, por unanimidad de sus miembros presentes, ACUERDA:

- Aprobar el documento “tercer anejo del reformado de Plan Parcial Sector 3 de fecha abril 1999”, relativo al Plan de Etapas y al Estudio Económico-Financiero.”

Para que conste y surta efectos, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, expide y firma el presente en Peñaflor a nueve de mayo de dos mil seis.

Vº Bº
EL ALCALDE,





ZONA DE RED CARMONA
Linares, 8
41410 CARMONA (Sevilla)
Tlfn. 954657800 (Ext. 524.892).

D. MANUEL CRUZ MUÑOZ
Dr. Pedro de Castro, s/n
Edificio Estoril II, L. 4
41004 SEVILLA

Asunto: Informe infraestructura

N/Ref.: PFL/jmr 295

23/05/20002

Muy Señor nuestro:

Con relación a su escrito de fecha 21 de mayo del presente, acerca de la tramitación administrativa de la aprobación definitiva del Plan Parcial del sector 3, de Peñaflor, le manifestamos lo siguiente:

No existe infraestructura eléctrica para atender la demanda de energía del citado polígono. La ejecución de la infraestructura necesaria, se debe contemplar en el proyecto de urbanización, realizándose las instalaciones correspondientes para dotar de energía eléctrica su polígono conforme con la normativa en vigor.

En este sentido, nos sería grato asesorar técnicamente a la Promotora en lo que se refiere a la planificación de las redes eléctricas, a cuyo fin necesitamos conocer la situación y la potencia prevista de todos y cada uno de los futuros suministros.

Aprovechamos la ocasión para saludarle muy atentamente,

Fdo.: Isidro Aguilera Lázaro.
Jefe Zona Red Carmona.



SOGESUR, S.A.
SERVICIO MUNICIPAL DE AGUAS
EMPRESA CONCESIONARIA
 C/ Blas Infante s/ n,
 41470 PEÑAFLOR (SEVILLA)
 Tfno: 95-4807967. FAX:95-5802446

SOGESUR	
PEÑAFLOR	
1º MAYO 2002	
ENTRADA <input checked="" type="checkbox"/>	REGISTRO <input checked="" type="checkbox"/>
SALIDA <input checked="" type="checkbox"/>	Nº 002/2002

EXCMO. AYTO. DE PEÑAFLOR
AA SECRETARIA
 C/ Plaza España s/n
 41470 Peñaflo (Sevilla)

SOGESUR,S.A. como empresa concesionaria del Servicio Municipal de Aguas de Peñaflo, **CERTIFICA** que:

Los terrenos sito en el municipio de Peñaflo y denominados SECTOR III del suelo apto para Urbanizar de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del municipio Peñaflo, disponen de red de abastecimiento y alcantarillado con capacidad hidráulica suficiente para poder proceder a la Urbanización de la misma.

Y para que conste donde proceda, a los efectos oportunos, se expide el presente Certificado,

En Peñaflo a 11 de Mayo de 2.002

EXCMO. AYTO. DE PEÑAFLO
 Servicio Municipal de Aguas
SOGESUR, S.A.
 C.I.F.: A-29019540
 Ed. La Juan Carbon (Pérez Cabredo)
 Teléfono 95 480 79 67
 41470 Peñaflo (Sevilla)

SOGESUR, S.A. PEÑAFLO



MINISTERIO
DE MEDIO AMBIENTE

AYUNTAMIENTO DE PEÑAFLOR

Registro de Entrada n.º 1564

Fecha 26 Septiembre 2001

CONFEDERACION
HIDROGRAFICA DEL
GUADALQUIVIR

COMISARIA DE AGUAS

O F I C I O

S/REF. Nº 631/25-06-01
N/REF. URB-Varios/01
FECHA Sevilla, 20 de Septiembre de 2001
ASUNTO PLAN PARCIAL SECTOR-3, T.M.
PEÑAFLOR (SEVILLA).

AYUNTAMIENTO DE
PEÑAFLOR
Alcaldía
41470- PEÑAFLOR (Sevilla)

En contestación a su escrito de fecha de entrada 29/06/01, nº 41/21096, con motivo del asunto de referencia, adjunto se remite Informe emitido por la Oficina de Planificación Hidrológica de este Organismo de Cuenca, relativo al Plan Hidrológico de Cuenca.

En lo que respecta a la protección del Dominio Público Hidráulico y sus Zonas de Servidumbre y Policía y del análisis de las indicaciones contenidas en los documentos de Plan Parcial aportados (Planos nº 1 y nº 5), observamos que:

- No se presume afección a cauce público y su Zona de Servidumbre (5 m.).
- Se presume afección a la Zona de Policía (100 m.) del Arroyo Conejo (m.d.), con: F (Espacio Feria), C (Viales), RC (Residencial-Comercial), I (Industrial) y Equipamientos.
- El sector se encuentra fuera de acuífero declarado sobreexplotado o en riesgo de estarlo.
- La fuente de abastecimiento de agua, no consta.
- El saneamiento de residuales no consta.
- La inundabilidad potencial del Sector, no se estudia.
- Los documentos aportados no contienen el detalle y estudios hidrológicos e hidráulicos suficientes, como para poder formular las previsiones a que se refiere el Art. 78-1 del Reglamento de D.P.H. respecto a la exención de autorización previa en Zona de Policía de cauce.
- Como mecanismos de protección del DPH y sus zonas de afección, no se recogen referencias a la legislación sectorial de aguas y al compromiso de su cumplimiento.

No obstante todo lo anterior, este Area no tiene inconveniente a la aprobación del Plan Parcial de referencia, aunque formulándose las siguientes observaciones:

GENERAL: Recoger e integrar en el documento urbanístico que se apruebe definitivamente (preferentemente Normas Urbanísticas u Ordenanzas en su caso), referencias explícitas a la vigente legislación de Aguas y al compromiso de su cumplimiento, con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad.

ADICIONALES: Cumplir los mecanismos de protección establecidos en la legislación sectorial de Aguas y no previstos en el documento de Ordenación aportado.

Para ello, en la redacción y posterior ejecución de los correspondientes documentos de desarrollo (Proyectos de Urbanización u Obra concretos), se tendrán en cuenta los siguientes preceptos, en la medida que corresponda su aplicación en cada caso:

CORREO ELECTRONICO

<http://www.chguadalquivir.es>

Plaza de España - Sector II
41071-Sevilla
TEL: 95 493 94 00
FAX: 95 423 36 05



1. **Relativo a Zonas de Servidumbre:** No se presumen afectadas. De lo contrario, respetar la banda de 5 m. de anchura paralelas a los cauces para permitir el uso público regulado en el Reglamento del D.P.H. (R.D. 849/86 de 11 de Abril), con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (Art. 6 al 8 del Reglamento).

2. **Relativo a Zonas de Policía:** Se presumen afectadas. Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en la banda de 100 m. de anchura paralelas a los cauces, las siguientes actuaciones (Art.6 al 9 y 78 al 82 del Reglamento):

- Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
- Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
- Extracciones de áridos.
- Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
- Otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

3. **Relativo a Zonas Inundables:** Se ignora su afección. A fin de proteger a personas y bienes, los planes de expansión y ordenación urbana deberán respetar las áreas inundables definidas en el sentido del Art. 67.5 del Plan Hidrológico de Cuenca (R.D. 1664/98 de 24 de Julio y O.M.de 13-08-99), para lo cual, se realizará el correspondiente Estudio de Inundabilidad con medidas correctoras, en su caso.


4. **Relativo a cauces de DPH:** No se presumen afectados. De lo contrario, obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para el uso o las obras dentro del cauce público (Art. 51 al 77; 126 al 127 y 136 del Reglamento).

5. **Relativo a aguas superficiales:** Se ignora su afección. Caso positivo, obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales (Art. 122 al 125 del Reglamento).

6. **Relativo a aguas subterráneas:** Se ignora su afección. Caso positivo, obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7000 m³/año (Art. 184 al 188 del Reglamento), ó realizar la comunicación para volumen inferior a 7000 m³/año (Art. 84 al 88 del Reglamento). En su caso, realizar la inscripción en el Catálogo de Aguas Privadas (D.T. 2ª, 3ª y 4ª de la Ley 29/85 de Aguas).

7. **Relativo a vertidos:** Se ignora su existencia y depuración. Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar el vertido directo ó indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico (Art. 92 a 100 Ley Aguas).

EL JEFE DEL ÁREA DE GESTIÓN
DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO


Nicolás Jiménez Cuadra
Ingeniero de Caminos

NOTA: Se devuelven los Planos, que nos fueron remitidos.

A INTERIOR

URB. VARIOS/01
24 de julio de 2001
Normas Subsidiarias

CHG Para

SALIDA 144	FECHA 1-8-2001
Pase a	
Conocimiento y efectos	
Conocimiento	
Informe	

EL INGENIERO JEFE DE LA OFICINA DE PLANIFICACIÓN

Jefe del Área de Gestión del D.P.H.

ASUNTO: Plan parcial Sector 3 T. M. Peñaflor (Sevilla)

A la vista de la documentación recibida, esta Oficina de Planificación no tiene nada que informar ya que tan sólo remiten dos planos de plantas para informar sobre Arroyo existente en la zona.

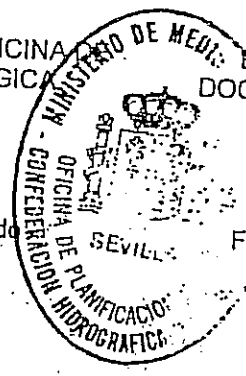
Se devuelve la documentación enviada.

Conforme:
EL INGENIERO JEFE DE LA OFICINA DE PLANIFICACIÓN HIDROLÓGICA

Fdo.: Antonio Silgado Dorado

EL JEFE DE SERVICIO DE DOCUMENTACIÓN E INFORMES

Fdo.: Emilio Martínez Grasa



AYUNTAMIENTO DE PEÑAFLOR
Registro de Entrada n.º 1587
Fecha 1-09-2001

Sevilla a 25 de SEPTIEMBRE de 2001.

PARA CUALQUIER ASUNTO
O CONSULTA DE INTERVEN-
CIÓN Y N.º DE EXPEDIENTE.

EXPLOTACIÓN. EXPTE.: 521/01 MR

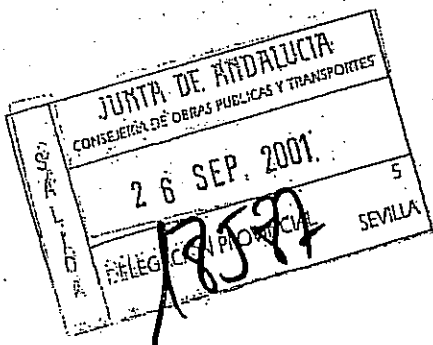
D. Gustavo Antonio Contreras Cabrera
Alcalde Presidente del Ayto.de
Peñaflor
PEÑAFLOR (SEVILLA)

ASUNTO: PLAN PARCIAL SECTOR 3 DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR EN LA CARRÉTERA A-431 DE CORDOBA A SEVILLA POR EL GUADALQUIVIR P.K. 55.776 AL 55.967 MARGEN DERECHA.

En relación con el Plan Parcial Sector 3 del suelo apto para urbanizar del municipio de Peñaflor, esta Delegación emite el siguiente informe:

- La línea límite de edificación se situará a 25 metros del borde exterior de la calzada.
- Entre la línea de edificación y la calzada se ejecutará una vía de servicio interior de la promoción, existiendo un separador acústico-visual, aparcamientos, vía de servicio, acerado y línea de edificación.
- Sólo habrá un acceso a la carretera A-431, que deberá ser el denominado ACCESO B, en el plano nº 6 de alineaciones que nos remiten.
- Antes del comienzo de cualquier tipo de obra en la zona de afección se remitirá proyecto de propuesta de acceso, para su estudio y autorización si procede.

EL DELEGADO PROVINCIAL



Secretaría

DESCRIPCION

Comienza esta vía pecuaria en el M3T de Bentarique, Huécija e Illar (V.P. 4-1) situado dentro del Barranco de las Piletas, en el paraje conocido como el Tajo de la Higuera. Tomando como eje la divisoria entre Huécija e Illar avanza en dirección Nordeste llevando en su interior el antiguo Camino de Piedra Rodada o del Garroferal, del que hoy en día tan sólo se conservan sus linderos. A la izquierda, el terreno pertenece a la Junta de Montes del Ayuntamiento de Illar y a la derecha todo es monte público consorciado de Huécija. La vegetación que rodea al paso de ganado por ambos laterales está compuesta de monte bajo con pastizal.

Faldeoando el Cerro de Illar y discurrendo por la derecha el Barranco del Infierno pasa por los parajes conocidos como Fuente Carreteros, Pulpitillo y Collado del Ajjibe (V.P. 4-2). A partir de este último punto, habiendo recorrido unos 2.000 metros aproximadamente desde el inicio, el paso de ganado se interna completamente en la jurisdicción de Huécija. Tras recorrer unos 2.720 metros aproximadamente por dicho término, vuelve a tomar como eje la mojonera entre Huécija e Illar a la altura del Tajo del Pintón (V.P. 4-3).

Avanzará esta vez unos 407 metros monte a través con dirección Nordeste, entre terrenos particulares por ambos lados hasta cruzarse con la carretera C-332 de Huécija a Illar. A la izquierda deja la Loma de la Fuente de la Barranquera, con vegetación de monte bajo mientras que por la derecha está la Finca del Garroferal, cultivada con viñedos. También discurre paralela por este mismo lateral la Rambla del Garroferal.

Tras cruzar la mencionada carretera recorrerá unos 167 metros más hasta llegar al vértice de los términos de Bentarique, Huécija e Illar (V.P. 4-4), finalizando su recorrido por Illar para continuar por la mojonera entre Bentarique y Huécija.

La longitud de la Vereda del Peñón Rodado a su paso por Illar es de 2.583,01 metros y su anchura legal de 20,89 metros, correspondiendo la mitad de ésta al término municipal de Illar al discurrir la vía pecuaria por la línea de términos entre Huécija e Illar.

RESOLUCION de 15 de febrero de 2005, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba la desafectación parcial de la vía pecuaria «Cañada Real Soriana», en el término municipal de Peñafior, provincia de Sevilla (V.P. 792/01).

Examinado el Expediente de Desafectación Parcial de la vía pecuaria «Cañada Real Soriana», en el tramo que discurre desde el Arroyo del Concejo hasta el límite de la zona urbana al oeste de la población, a su paso por el término municipal de Peñafior, instruido por la Delegación Provincial de Medio Ambiente en Sevilla, se ponen de manifiesto los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Las vías pecuarias del término municipal de Peñafior, fueron clasificadas por Orden Ministerial de 22 de marzo de 1960, en la que se describe la vía pecuaria objeto de la presente con una anchura de 75,22 metros.

Segundo. Mediante Resolución, de la Delegada Provincial de Medio Ambiente en Sevilla, de 8 de abril de 2002, se acordó iniciar el procedimiento administrativo de Desafectación Parcial de la vía pecuaria antes mencionada.

Tercero. El tramo a desafectar, discurre desde el arroyo del Concejo hasta el límite de la zona urbana al oeste de la población, con una longitud total de 1.370 metros y una anchura legal de 75,22 metros y en el que se incluye el Des-

cansadero de las Cruces y Ejido, conforme a la clasificación; todo ello afectado por las NN.SS. de planeamiento municipal del término de Peñafior, aprobadas definitivamente mediante Acuerdo de fecha de 18 de diciembre de 1997 y modificadas por Acuerdo de la CPOTU de Sevilla de fecha 22 de junio de 2001.

Cuarto. Instruido el procedimiento de Desafectación, de conformidad con los trámites preceptivos, por la Delegación Provincial de Medio Ambiente en Sevilla, el mismo fue sometido al trámite de información pública, previamente anunciada en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla núm. 192, de 19 de agosto de 2004. No se han presentado alegaciones a la Propuesta de Desafectación.

A tales antecedentes de hecho le son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Compete a esta Secretaría General Técnica la Resolución del presente Procedimiento de Desafectación en virtud de lo establecido en el artículo 31.4º del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como el Decreto 206/2004, de 11 de mayo, por el que se aprueba la Estructura Orgánica Básica de la Consejería de Medio Ambiente.

Segundo. Al presente acto administrativo le es de aplicación la Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban las Medidas Fiscales y Administrativas rubricada «Desafectación de vías pecuarias sujetas a planeamiento urbanístico», la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y demás legislación aplicable al caso.

Considerando que en la presente desafectación se ha seguido el procedimiento legalmente establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, con sujeción a lo regulado en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y al Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y demás normativa aplicable.

Vista la Propuesta de Desafectación, formulada por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Sevilla,

RESUELVO

Aprobar la Desafectación Parcial de la vía pecuaria «Cañada Real Soriana» en el tramo antes descrito, con una longitud total de 1.370 metros, a su paso por el término municipal de Peñafior, provincia de Sevilla, conforme a las coordenadas que se anexan.

Conforme a lo establecido en el artículo 31.8 del Decreto 155/98, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, dése traslado de la presente Resolución a la Consejería de Economía y Hacienda, para que por esta última se proceda a su incorporación como bien patrimonial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, realizándose la toma de razón del correspondiente bien en el Inventario General de Bienes y Derechos.

Contra la presente Resolución, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada ante el Consejero de Medio Ambiente, conforme a lo establecido en la Ley 4/1999, de Modificación de la Ley 30/1992, de 26 de

CAÑ

293900
4176800

2 5/23

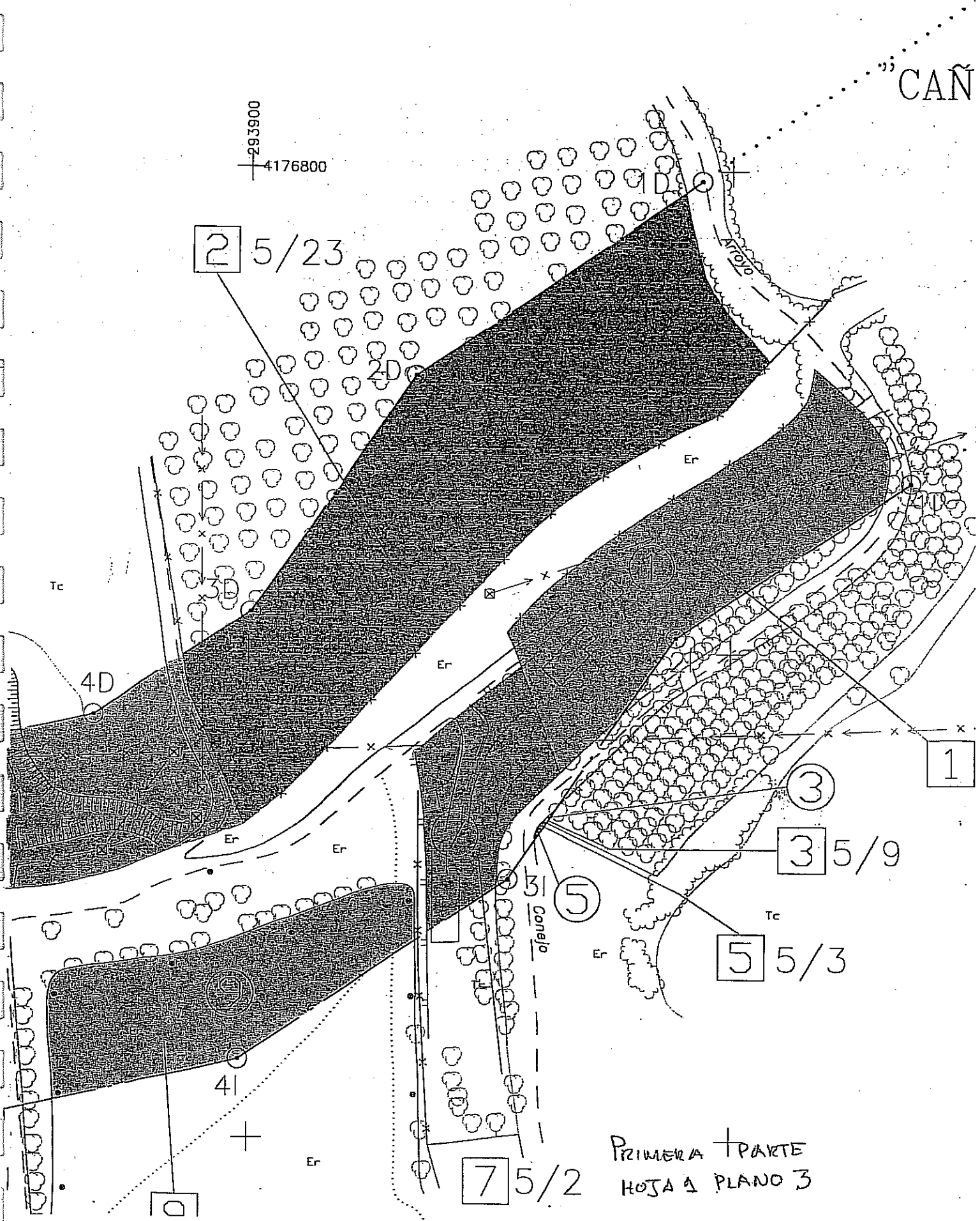
1

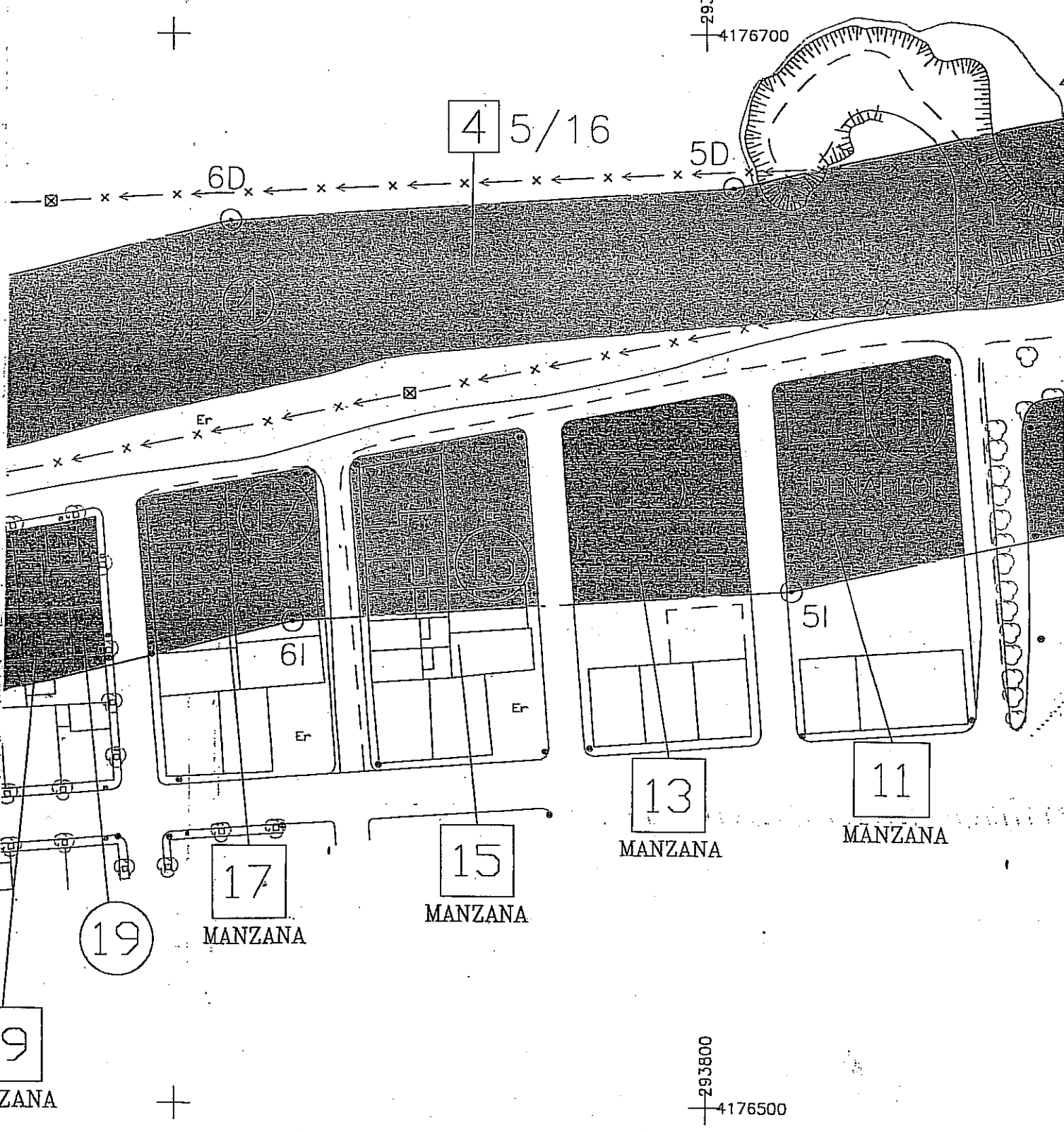
3 5/9

5 5/3

7 5/2

PRIMERA PARTE
HOJA A PLANO 3





Principal de Peñaflor

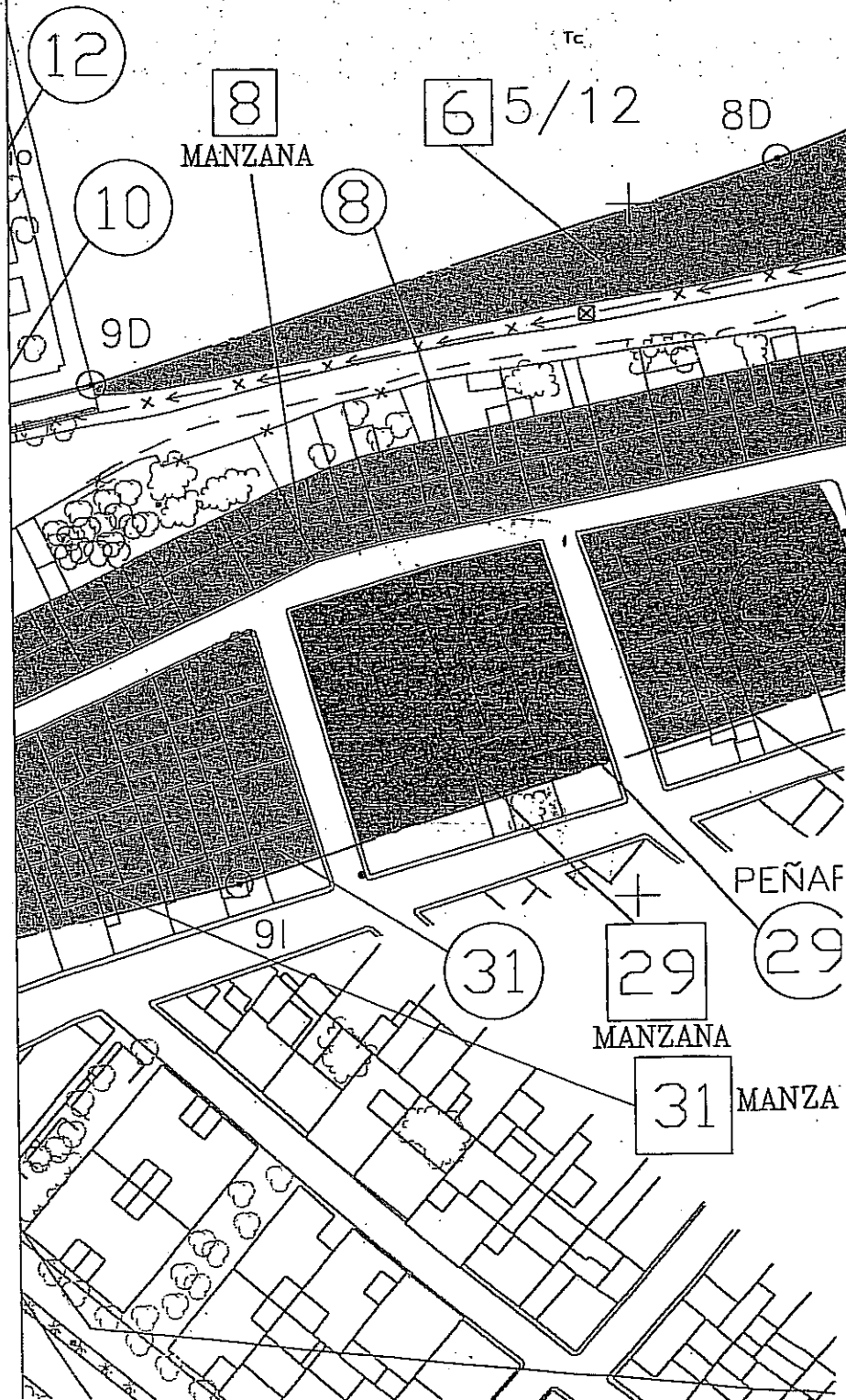
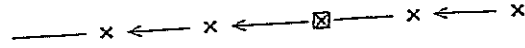
SEGUNDA PARTE
HOJA 1 PLANO 3

Tc

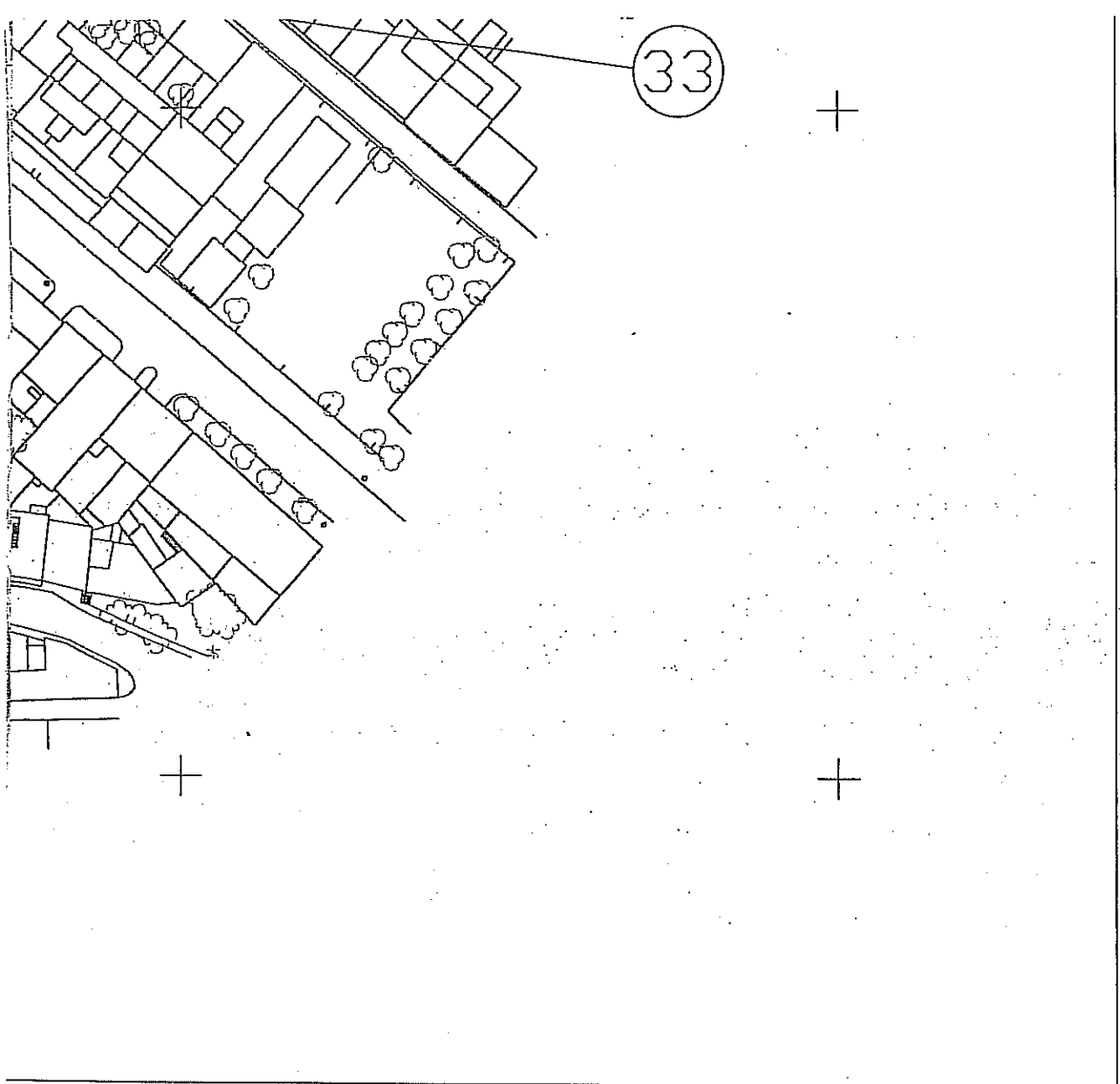
293500
4176700

8

DE
"CERRO"



CUARTA PARTE
HOJA 1 PLANO 3



 JUNTA DE ANDALUCÍA Consejería de Medio Ambiente		Delegación Provincial Medio Ambiente de Sevilla	
PROPUESTA DE DESAFECTACIÓN DE VÍAS PECUARIAS			
V.P. N° 01 "CAÑADA REAL SORIANA" TÉRMINO MUNICIPAL DE PEÑAFLORES			PLANO N° 3
FECHA: Diciembre 2003	Consultoría y asistencia  egmasa Empresa de Gestión Medioambiental CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Manuel Sáez Anguas	Dirección Facultativa:  Fdo: D. Antonio Vázquez González Mariño	HOJA N° 2 de 3
ESCALA: 1 : 1000			

CONSTA DE DOS PARTES

ANEJO Nº 3.- DETERMINACIONES SEGÚN EL ART. 64 DE R.P.U.:

JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN. RELACIÓN DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS. DETERMINACIONES EXPRESADAS EN EL ARTÍCULO 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

En cumplimiento de lo preceptuado en el Artículo 64 del vigente Reglamento de Planeamiento, y por tratarse de un Plan de iniciativa privada que tiene por objeto urbanización particular, suficientemente justificada en el apartado 2.1. de la presente Memoria. La relación de propietarios afectados figura en el apartado 3.4 de la presente Memoria.

Las determinaciones a cumplir según se explicita en el Artículo 46 del mencionado Reglamento son las siguientes:

a) Modo de ejecución de las obras de urbanización.

Sistema de Actuación.-

El Sistema de Actuación para el Sector, será el de Compensación, de acuerdo con el Artículo 129 y siguientes de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como con el Artículo 157 y concordantes del Reglamento de Gestión.

Los trabajos se llevarán a efecto de acuerdo con las condiciones que establece la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y la Sección 6ª, Capítulo II del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística.

A la terminación de las obras de urbanización, los terrenos de cesión obligatoria y servicios públicos, serán entregados al Municipio de Peñaflor como preceptúa la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en los términos especificados en la Sección 7, Capítulo II del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística.

b) Compromisos entre los Promotores y el Ayuntamiento.

Los promotores o, en su defecto, la futura asociación de propietarios, se comprometen a las siguientes obligaciones con el Ayuntamiento de Peñaflor:

- Ejecutar a su costa las obras de urbanización conforme a Proyectos de Urbanización encargados por ellos mismos a técnicos competentes, y en los plazos previstos en el Plan de Etapas de la presente ordenación.
- Efectuar las cesiones de terrenos definidas en el presente Plan Parcial.
- Ceder la titularidad de las obras de urbanización, totalmente terminadas.

c) Compromisos entre los promotores y los futuros propietarios.

- Todas las obligaciones y compromisos contraídos por los promotores, automáticamente serán transmitidos a los futuros propietarios por el simple hecho de convertirse en tales.
- Concurrir al pago de contribuciones que graven los terrenos de uso común, viales, espacios libres, etc., y su mantenimiento, en tanto no se haga cargo de los mismo el Ayuntamiento.
- Mantener bien cuidado el aspecto exterior de las edificaciones y jardines. Las fachadas se repararán y pintarán, al menos una vez cada dos años.
- Satisfacer el importe de las acometidas de los servicios de agua, electricidad, etc., conforme resulte del contrato de adquisición del solar o de lo previsto por las autoridades competentes.

d) Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios:

El Proyecto de Urbanización se presentará en el Ayuntamiento para su aprobación en el plazo máximo de 6 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial. Las obras de urbanización se terminarán de ejecutar en el plazo máximo de dos años, desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

e) No está prevista la construcción por parte del Promotor de edificios destinados a dotaciones comunitarias.

f) Previsión sobre la futura conservación de las obras de urbanización.

Los promotores de la ordenación propuesta se comprometen a ejecutar las obras de urbanización, conservándolas en perfecto estado en tanto los solares resultantes fueran de su propiedad en la proporción que le corresponda a medida que se vayan enajenando.

La conservación de las obras de urbanización correrá a cargo de los promotores y a medida que se vayan vendiendo, a cargo de los propietarios de los solares resultantes, hasta tanto el Ayuntamiento de Peñaflores tome posesión de ellas.

Dicha conservación irá regulada por las siguientes normas:

- La conservación de las obras y servicios será a cargo de los promotores o, en su caso, de la futura asociación de propietarios que se cree.
- En el momento oportuno, podrá constituirse una asociación de propietarios que se haga cargo de todos los servicios existentes en una o varias zonas de la urbanización, si bien nunca podrá existir ante la Administración dos o más entes responsables, sino que, por el contrario, la futura asociación de propietarios englobará, en su caso, a los promotores.

- Sin perjuicio a lo ordenado por la legislación vigente, los estatutos de esta Asociación de Propietarios, deberán ser aprobados por el Ayuntamiento de Peñaflor.
- La subrogación de la conservación de los servicios por parte de la Asociación de Propietarios al Municipio se hará mediante documentos públicos suficientes.
- Plazo de conservación de las obras y servicios a cargo de los promotores y, en su caso, por la futura Asociación de Propietarios.
La conservación correrá a cargo del Promotor hasta que la urbanización sea recibida definitivamente.
Se establece un plazo de un año desde la Recepción Provisional de la Urbanización hasta la Recepción Definitiva. La Recepción Provisional requerirá la presentación por el Promotor de los documentos necesarios que justifiquen la terminación de las obras.

g) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.

Con independencia de las atribuciones que el Art. 183.1 del vigente Reglamento de Gestión confiere a la Administración actuante, los promotores garantizan con el valor de los terrenos, objeto del presente Plan Parcial, el exacto cumplimiento de los compromisos a contraer con el Ayuntamiento de Peñaflor, así como con los futuros propietarios, siendo este valor inicial más el incremento que supone la urbanización, un aumento de dicha garantía.

Además, y en cumplimiento a lo preceptuado en el Art. 46, del vigente Reglamento de Planeamiento, los promotores depositarán ante la Administración una fianza del 6% del coste de la urbanización en concepto de garantía, cuando se autorice el correspondiente Proyecto de Urbanización en el desarrollo de la Etapa prevista.

Dicha garantía podrá prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

h) Medios económicos de toda índole con que cuentan los promotores.

Los promotores, cuentan con medios propios suficientes para financiar el importe total de las obras de urbanización, pudiendo contarse con el apoyo de entidades de crédito, si las circunstancias lo exigiesen.

Sevilla, febrero 2007

PROMOTOR: MANUEL CRUZ MUÑOZ.

REDACTOR: MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ, Ingeniero de Caminos,
Canales y Puertos - Arquitecto



ANEJO Nº 4.- FASES DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

1.- DIVISIÓN EN FASES.

El Proyecto de Urbanización es único como se indica en otros apartados de este documento.

La ejecución de la urbanización se realizará en las fases que establezca el propio Proyecto de Urbanización.

2.- SUPERFICIES.

- Plan Parcial: 132.673,500 m2.

3.- PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL.

De acuerdo con lo establecido en este Anejo y en el Documento nº 6 Estudio Económico-Financiero, los Presupuestos de Ejecución Material son los siguientes:

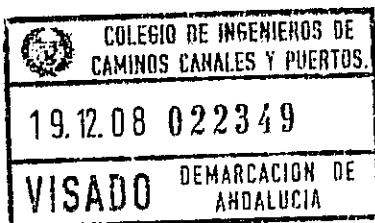
Edificabilidad máxima lucrativa: 90.355,93 UA (m2t)

Edificabilidad media del sector: $90.355,93/132.673,500 = 0,6810$ m2t/m2s

Siendo el Presupuesto de Ejecución Material:

Urbanización del Plan Parcial 2.756.740,00 €

Sevilla, febrero 2007
Modificado enero 2008
Modificado mayo 2008
Modificado septiembre 2008



PROMOTOR: MANUEL CRUZ MUÑOZ.

REDACTOR: MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ, Ingeniero de Caminos,
Canales y Puertos - Arquitecto



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR SR-3 PEÑAFLOR (SEVILLA)

ANEJO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.

Se redacta el presente anejo con el objeto de clarificar ciertos aspectos que figuran en la Memoria del título.

PRIMERO: Como se indica en el punto 4.2.2. de la Memoria, el ámbito ha sido ajustado sobre la base de una mayor definición. La superficie estimada del Sector en las Normas Subsidiarias era 136.540 m², la superficie real es 132.673,50 m² y es, asimismo, la que ordena el Plan Parcial.

La cesión de espacios libres se establece como porcentaje de la superficie total del Sector en las Normas Subsidiarias en el artículo 146 de las Normas Urbanísticas, estableciéndose un total de 26.347 m².

Aplicando el mismo criterio de proporcionalidad de las Normas Subsidiarias, a la superficie real del Plan Parcial como se justifica en el punto 4.2.3. de la Memoria y en el Cuadro Nº 1 "Cumplimiento de los estándares de las dotaciones mínimas" se obtiene un mínimo de 25.645,788 m², siendo la cesión real de 25.708.025 m².

SEGUNDO: Las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente, y publicada su aprobación en el B.O.P. de 5 de mayo de 1998, establecían un porcentaje de la superficie del Plan Parcial como Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público. El Plan Parcial establece un Sistema Local de áreas libres conformado por 22.853,290 m² de parcela neta según la siguiente distribución:

- Jardines:
 - Manzana 19a 16.163,690 m²
 - Manzana 30 1.417,998 m²Con un total de jardines de 17.581,688 m²
La Manzana 19a se utiliza varios días al año para ubicar la Feria Local.

- Áreas de juego y recreo para niños:
 - Manzana 1 252,914 m²
 - Manzana 29 362,430 m²
 - Manzana 31..... 4.656,258 m²Con un total de 5.271,602 m²



TERCERO: Como se justifica en el punto 4.2.3. y en el Cuadro Nº 1 de la Memoria del Plan Parcial, las dotaciones de Equipamiento de dominio y uso público cumplen con los criterios establecidos en las Normas Subsidiarias y lo establecido en la LOUA, en especial el Equipamiento Dotacional fijado en las Normas Subsidiarias con un mínimo de 6.000 m² y para el cual se establece en el Plan Parcial una superficie de cesión de 8.100 m² (manzana 25a).

CUARTO: La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Peñafior "Modificación de Ordenanzas", promovida por el Ayuntamiento, fue aprobada definitivamente y publicada en el BOJA de 17 de agosto de 2005.

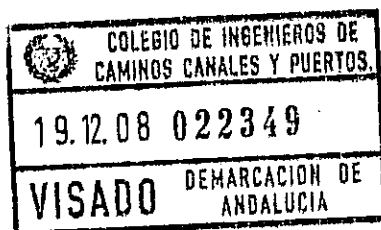
En dicha Modificación Puntual se modificó el Artículo 142 con objeto de regular la implantación del uso plurifamiliar.

Por error material no se modificó el artículo 136 de las Normas Subsidiarias en el que se establecían los usos permitidos.

Se trata de un error material, ya que no tiene sentido el regular la implantación del uso plurifamiliar si éste no se permite.

El Plan Parcial regula, como uso pormenorizado compatible con el unifamiliar, el plurifamiliar.

QUINTO: Toda la documentación relativa a la Reparcelación del Sector incluida en el Plan Parcial se considera únicamente como meramente orientativa.



Sevilla, a 16 de diciembre de 2008

Fdo.: Mario José Mañas López

**DOCUMENTO Nº 2
PLANOS DE INFORMACIÓN**

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR SR-3
PEÑAFLOR (SEVILLA)**



Sevilla, febrero 2007
Modificado septiembre 2008

PROMOTOR: **MANUEL CRUZ MUÑOZ.**
REDACTOR: **MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ, Ingeniero de Caminos,
Canales y Puertos - Arquitecto**

PLANOS DE INFORMACIÓN

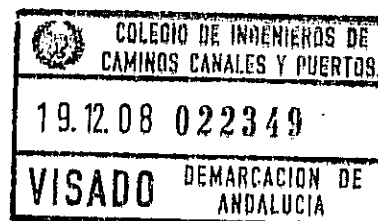
Nº 1.- Situación y Ordenación en las NN.SS. vigentes. Clasificación del suelo.
Escala 1/2.000.

Nº 2.- Topográfico. Estado actual y estructura de la Propiedad. Escala 1/1.000.

Nº 3.- Infraestructuras existentes. Escala 1/1.000.

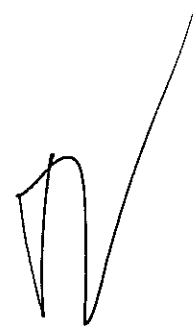
**DOCUMENTO Nº 3
PLANOS DE ORDENACIÓN**

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR SR-3
PEÑAFLOR (SEVILLA)**



Sevilla, febrero 2007
Modificado enero 2008
Modificado mayo 2008
Modificado septiembre 2008

PROMOTOR: MANUEL CRUZ MUÑOZ
REDACTOR: MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ, Ingeniero de Caminos,
Canales y Puertos - Arquitecto



PLANOS DE ORDENACIÓN

Nº 1.- Zonificación. Sistema General Viario. Unidades de Ejecución. Plan de Etapas. Escala 1/1.000.

Nº 2.- Ordenanzas. Aparcamientos. Escala 1/1.000.

Nº 3.- Alineaciones y Acotado Geométrico. Escala 1/500.

Nº 4.- Infraestructuras. Red de Saneamiento. Escala 1/500.

Nº 5.- Infraestructuras. Red de Abastecimiento. Escala 1/500.

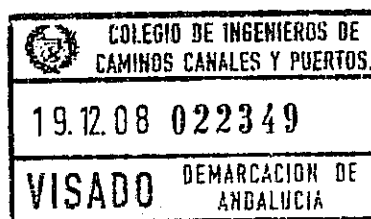
Nº 6.- Infraestructuras. Red de Electricidad. Escala 1/500.

Nº 7.- Planta general y entorno. Escala 1/2.000.

Nº 8.- Infraestructuras exteriores de enlace. Escala 1/1.000.

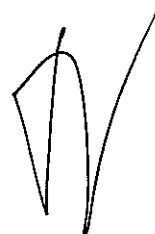
**DOCUMENTO Nº 4
ORDENANZAS REGULADORAS**

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR SR-3
PEÑAFLOR (SEVILLA)**



Sevilla, febrero 2007
Modificado enero 2008
Modificado mayo 2008
Modificado septiembre 2008

PROMOTOR: MANUEL CRUZ MUÑOZ
REDACTOR: MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ, Ingeniero de Caminos,
Canales y Puertos - Arquitecto



ORDENANZAS REGULADORAS

TÍTULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAPÍTULO I.- NATURALEZA JURÍDICA.

- Artículo 1.- Naturaleza y ámbito territorial.
- Artículo 2.- Vigencia.
- Artículo 3.- Efectos.
- Artículo 4.- Legislación aplicable.
- Artículo 5.- Contenido.
- Artículo 6.- Documentos.

TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO I.- REGLAMENTACIÓN DE USOS.

- Artículo 7.- Tipos de usos.
- Artículo 8.- Uso Residencial.
- Artículo 9.- Uso Industrial
- Artículo 10.- Equipamiento Comunitario.
- Artículo 11.- Espacios Libres.
- Artículo 12.- Terciario.
- Artículo 13.- Servicios de Infraestructuras y Transportes.

CAPÍTULO II.- ZONIFICACIÓN Y SISTEMAS GENERALES

- Artículo 14.- Zona de uso global.
- Artículo 15.- Zonificación de usos pomenorizados y Sistemas Generales.
- Artículo 16.- Zona II.- Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.
- Artículo 17.- Zona II. Subzona II.A.- Residencial Plurifamiliar en línea.
- Artículo 18.- Zona V.- Equipamiento Comunitario.
- Artículo 19.- Zona VI.- Espacios Libres.
- Artículo 20.- Zona VII.- Industrial
- Artículo 21.- Zona Terciaria.
- Artículo 22.- Red Vial.
- Artículo 23.- Aparcamientos.
- Artículo 24.- Sistema General Vial.

CAPÍTULO III.- APROVECHAMIENTOS Y EDIFICABILIDADES.

- Artículo 25.- Nivel de Intensidad. Coeficientes de uso y tipología.

TÍTULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES A TODAS LAS ZONAS.

- Artículo 26.- Disposiciones generales.

CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

- Artículo 27.- Alineaciones oficiales.
- Artículo 28.- Condiciones de segregación y agrupación.

A.- Zona de Equipamiento Comunitario y de Espacios Libres.

B.- Zona de Aprovechamiento Lucrativo.

Artículo 29.- Parcelación.

CAPÍTULO III.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Artículo 30.- Tipología edificatoria.

Artículo 31.- Implantación.

Artículo 32.- Condiciones de altura.

Artículo 33.- Edificabilidad máxima sobre parcela.

TÍTULO IV.- INFRAESTRUCTURAS.

CAPÍTULO I.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 34.- Ámbito y condiciones generales.

Artículo 35.- Documentación.

Artículo 36.- Contenido.

Artículo 37.- Condiciones a cumplir por las infraestructuras.

CAPÍTULO II.- NORMAS GENERALES.

Artículo 38.- Normas de vertido.

Artículo 39.- Conservación de servicios y espacios libres.

Artículo 40.- Cerramientos y división entre parcelas.

Artículo 41.- Medianerías vistas y fachadas secundarias.

TÍTULO V.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN.

CAPÍTULO I.- GENERALIDADES.

Artículo 42.- Condiciones de desarrollo y ejecución.

Artículo 43.- Dotaciones mínimas.

Artículo 44.- Aparcamiento interior de parcelas.

Artículo 45.- Cesiones obligatorias y gratuitas.

Artículo 46.- Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios.

TÍTULO I.- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

CAPITULO I.- NATURALEZA JURIDICA.

Artículo 1.- Naturaleza y ámbito territorial.

1. El presente documento tiene la condición de Plan Parcial de Ordenación, con el contenido y alcance previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículo 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la L.S. aprobado por R.D. 2.159/1.978 de 23 de Junio (en adelante R.P.).
2. El presente Plan Parcial de Ordenación es el instrumento de planeamiento que aplicado al Suelo Urbanizable tiene por objeto desarrollar, mediante la ordenación detallada y completa de su sector, el conjunto de las determinaciones de las Normas Subsidiarias Municipales de Peñaflores y la "Modificación de Ordenanzas" de las Normas Subsidiarias. Está, por tanto, sujeto a las disposiciones de carácter general contenidas en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales, y a las de carácter específico establecidas para el Suelo Apto para Urbanizar.
3. Su naturaleza viene definida por:
 - Clasificación del Suelo: Urbanizable.
 - Iniciativa de planeamiento: Privada.
 - Uso Global: Residencial.
 - Sistema de actuación: Compensación.
4. El ámbito de aplicación de este Plan Parcial es el Sector nº 3, de Suelo Urbanizable, delimitado en los planos de Ordenación de las Normas Subsidiarias de Peñaflores.
5. Es normativa de rango superior las Normas Subsidiarias Municipales de Peñaflores, aprobadas Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y publicadas en el B.O.P de Sevilla de fecha 5 de mayo de 1998 y por la "Modificación de Ordenanzas" de las Normas Subsidiarias aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y publicadas en el B.O.J.A. nº 159 de fecha 17 de agosto de 2005. .

Artículo 2.- Vigencia.

1. El Plan Parcial entra en vigor a partir del acuerdo de su aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Peñaflores.
2. Su aprobación abre un periodo de concesión generalizada de autorizaciones, condicionadas o no, de una duración indefinida, siempre que se cumplan los plazos que se establecen en el Plan de Etapas, y sin perjuicio de lo especificado en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 3.- Efectos.

1. Los particulares al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de la ordenación y disposiciones contenidas en este Plan. Este efecto supone, además, la vinculación a las determinaciones del Plan Parcial, tanto de los terrenos afectados por el mismo, en los términos que establece la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía como en los instrumentos de planeamiento y gestión para su desarrollo y de los Proyectos de Urbanización.
2. El Plan Parcial es público y cualquier persona podrá en todo momento consultarlo e informarse del mismo en el Ayuntamiento, teniendo derecho a que se le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar desde la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Siguiendo las normas de régimen interno del Ayuntamiento y en cumplimiento del contenido de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 4.- Legislación aplicable.

Son de obligado cumplimiento en los aspectos no concretados en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los que con carácter de exigencias mínimas se contienen en la legislación, reglamentación y normativas vigentes.

En lo referente a los derechos y obligaciones de propiedad, servidumbre de luces, vistas y medianerías, se estará a lo preceptuado al respecto por el Código Civil Español. En cuanto al uso y disfrute de los servicios proporcionados o administrados por el Ayuntamiento de Peñaflor, se cumplimentarán los Reglamentos y Normas Municipales correspondientes que igualmente serán de aplicación en la tramitación de los permisos y licencias a que haya lugar.

Artículo 5.- Contenido.

En estas Ordenanzas Reguladoras se desarrollan tanto de forma general, como específicamente para cada tipo de suelo las condiciones de uso, urbanización, parcelario y edificación.

Artículo 6.- Documentos.

El presente Plan Parcial está compuesto por los siguientes documentos:

- Documento 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.
- Documento 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN.
- Documento 3.- PLANOS DE ORDENACIÓN.
- Documento 4.- ORDENANZAS REGULADORAS.
- Documento 5.- PLAN DE ETAPAS.
- Documento 6.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO I.- REGLAMENTACION DE USOS.

Artículo 7.- Tipos de usos.

A los efectos de las presentes Ordenanzas el Plan Parcial considera los siguientes usos:

- Residencial.
- Industrial
- Equipamiento Comunitario.
- Espacios Libres.
- Terciario.
- Servicios de Infraestructura y Transportes.

Artículo 8.- Uso Residencial.

1. Definición: Edificio o parte de un edificio destinado a residencia personal o familiar, permanente o temporal. Se incluyen las cocheras y garajes destinados a guardar los vehículos particulares.
2. Clasificación: a efectos de este Plan Parcial, La clasificación del uso residencial es la que se detalla a continuación:
 1. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.
 2. Vivienda bifamiliar: es la situada en edificación urbana, constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.
 3. Vivienda plurifamiliar: edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

Artículo 9.- Uso Industrial.

1. Definición: A efectos de este Plan Parcial, se define como uso Industrial, el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones, que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como la preparación para posteriores transformaciones, incluso envasaje, transporte y distribución. Se incluye también en este uso de industria los almacenes entendiendo como tales, los espacios destinados a guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

2. Clasificación: Se establecen seis categorías:

1ª.- Talleres artesanales: Comprende las actividades de artes y oficios, que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen. Comprende, asimismo, los Almacenes anejos a los Talleres Artesanales.

2ª.- Pequeña industria compatible con la vivienda: Talleres de servicio, que no requieran especialidad artesanal, ni carácter familiar, y pequeños almacenes con prohibición de producción de humos y con entrada independiente para este uso.

3ª.- Industria incómoda para la vivienda: Corresponde a aquella industria o almacenes según se define en el punto 1 de este artículo que, de acuerdo con la ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental y de los Reglamentos que la desarrollan es posible admitirlas en zona donde existan mezcla de usos en la actualidad, siempre que cumplan con las limitaciones impuestas por la legislación vigente y estas Normas, para la protección del medio ambiente.

En cualquier caso, quedan excluidas las que se consideren insalubres y peligrosas, las cuales sólo podrán emplazarse como regla general a una distancia, en ningún caso, inferior a 2.000 metros, a contar del perímetro del Suelo urbano.

Se incluyen ,entre otras, los talleres de chapa y pintura de reparación de automóviles.

4ª.- Garajes-aparcamientos, servicios del automóvil y estaciones de servicio, edificios e instalaciones dedicados a la estancia, cuidado y mantenimiento de los vehículos. Se distinguen los siguientes tipos:

a) Garaje-aparcamiento: todo lugar de uso público, destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

b) Talleres del automóvil: los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase. Como se indica en la categoría 3ª, se excluyen de esta categoría los talleres de chapa y pintura de reparación de automóviles.

c) Estaciones de Servicio: instalaciones destinadas al suministro de combustibles líquidos: gasolinas, gasoil.

5ª.- Industria en general: Corresponde a aquellas Industrias o Almacenes que, incluidas en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental, con medidas correctoras adecuadas, pueden incorporarse al conjunto urbano.

En cualquier caso, igualmente quedan excluidas las que se consideren insalubres y peligrosas y con la limitación de emplazamiento que se indica en la categoría 3ª.

6ª.- Industrias agropecuarias y de extracción: Corresponden a aquellas industrias no situadas en Núcleo Urbano, debido a sus peculiares características y si en cambio en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbanizable, alejado del núcleo urbano, con este uso pomenorizado.

Artículo 10.- Equipamiento Comunitario

1. Definición:

Espacios o edificios, o parte de ellos que, con independencia de su propiedad, dominio o gestión, se destinan a la mejora de las condiciones de habitabilidad de los núcleos urbanos, tales como: actividades culturales, servicios educativos, sanitarios, asistenciales, religiosos, deportivos, servicios institucionales y servicios técnicos.

2. Clasificación:

A efectos de este Plan Parcial la clasificación del Equipamiento Comunitario es la que se detalla a continuación:

- o Equipamiento Comunitario Social.
- o Equipamiento Comunitario Comercial.
- o Equipamiento Comunitario Deportivo.
- o Centros Docentes.

Artículo 11.- Espacios Libres.

1. Definición:

Comprende los suelos destinados a zonas verdes de uso público y no edificables, destinados a parques y jardines o, cuando fuera de extensión inferior a los mil metros cuadrados, con destino a áreas para juego de niños, descanso y reposo de las personas y protección y mejora de la calidad ambiental de la ciudad.

2. Clasificación:

A efectos de este Plan Parcial se establecen dos categorías de Espacios Libres, atendiendo al Artículo 3.b del Anexo de Reglamento de Planeamiento de R.D. 2.159/1978 de 23 de Junio, que son las siguientes:

Áreas de Juego:

Podrán computarse como áreas de juego y recreo de niños aquellas superficies que reúnan las siguientes condiciones mínimas:

- Presentar una superficie no inferior a 200 m², en la que pueda inscribirse una circunferencia de 12 metros de diámetro mínimo.
- Deberán equiparse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

Jardines:

Podrán computarse como jardines públicos aquellas superficies que reúnan las siguientes

condiciones mínimas:

- Presentar una superficie no inferior a 1.000 m², en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.
- Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

Artículo 12.- Terciario.

1. Definición: Es el uso que corresponde a locales de servicio al público, destinados a las categorías siguientes que se definen en el punto siguiente

3. Clasificación. Se establecen las siguientes categorías:

- a) Comercio: compra-venta al por menor o permuta de mercancías
- b) Hostelería y turismo: alojamiento temporal, restaurantes, bares, cafeterías
- c) Instalaciones Socio-recreativas privadas: cines, locales de asociaciones políticas o culturales
- d) Oficinas: despachos privados, bancos.

Artículo 13.- Servicios de Infraestructuras y Transportes.

Incluye los depósitos de agua, las casetas de electricidad e instalaciones similares.

CAPÍTULO II.- ZONIFICACIÓN Y SISTEMAS GENERALES

Artículo 14.- Zona de uso global.

El uso global es el residencial.

Artículo 15.- Zonificación de usos pomenorizados y Sistemas Generales.

Los Sistemas Generales y Zonas de usos pomenorizados de este Plan Parcial comprenden las calificaciones urbanísticas que se enumeran a continuación:

USO GLOBAL RESIDENCIAL

Uso Pomenorizados:

- Uso Característico:

- Zona II.- Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.

- Usos complementarios y usos permitidos:

- Zona II. Subzona A.- Residencial Plurifamiliar en Línea Unitaria.
- Zona V Equipamiento Comunitario
- Zona VI Espacios Libres
- Zona VII.- Industrial
- Zona Terciaria
- Viarios y Aparcamientos

SISTEMAS GENERALES

- Sistema General Viario

Artículo 16.- Zona II Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.

Comprende las áreas con uso pomenorizado así definido en el plano de Ordenación nº 1. Se permite el uso Residencial Unifamiliar en Línea. Se autoriza el uso Residencial Unifamiliar en Hileras, con las condiciones que se establecen en estas ordenanzas reguladoras. Se autoriza, asimismo, el siguiente uso pomenorizado, además del Residencial:

- Terciario.

Se prohíben los restantes usos.

Artículo 17.- Zona II. Subzona II.A.- Residencial Plurifamiliar en línea.

Comprende las áreas con uso pomenorizado así definido en el plano de Ordenación nº 1. Se permite el uso Residencial Plurifamiliar en Línea. Se autoriza el uso Residencial Unifamiliar en Línea y, asimismo, el siguiente uso pomenorizado, además del Residencial:

- Terciario.

Se prohíben los restantes usos.

Artículo 18.- Zona V.- Equipamiento Comunitario.

Comprende las áreas con uso pomenorizado así definido en el plano de Ordenación nº 1. Estas áreas se destinarán a usos comunitarios tales como los que se definen en el artículo 10 de estas Ordenanzas. Se prohíben los restantes usos.

Artículo 19.- Zona VI.- Espacios Libres.

Comprende las áreas con uso pomenorizado así definido en el plano de Ordenación nº 1. Estas áreas se destinarán a zonas verdes públicas tales como los que se definen en el artículo 11 de estas Ordenanzas.

Definimos dos tipos de espacios libres: El Espacio Libre Parque-Feria y el Espacio Libre Genérico.

a) Espacio Libre Genérico: Se prohíben los restantes usos.

b) Espacio Libre Parque-Feria: Se autorizan usos provisionales o temporales de carácter público, cultural o recreativo que no supongan un deterioro para el ajardinamiento y arbolado. El suelo destinado a Parque-Feria, por su uso específico, permitirá las instalaciones fijas que para esta actividad festiva y lúdica se consideran necesarias tradicionalmente

Estos usos deberán ser autorizados, en cada caso, por el Ayuntamiento.

Artículo 20.- Zona VII.- Industrial

Comprende las áreas con uso pormenorizado así definido en el plano de Ordenación nº 1. El uso será el Industrial según se define en el artículo nº 9 de estas Ordenanzas.

Se permiten todas las categorías de industrias a excepción de la Sexta, Industrias Agropecuarias o de Extracción.

Se prohíben los restantes usos, en especial el residencial.

Artículo 21.- Zona Terciaria.

Comprende las áreas con uso pormenorizado así definido en el plano de Ordenación nº 1. El uso será el Terciario según se define en el artículo nº 12 de estas Ordenanzas.

Se prohíben los restantes usos, en especial el residencial.

Artículo 22.- Red Viaria.

Comprende las áreas así definidas en el Plano de Ordenación nº 1.

Artículo 23.- Aparcamientos

Comprende las áreas así definidas en el Plano de Ordenación nº 1.

Artículo 24.- Sistema General Viario

Comprende el área así definida en el Plano de Ordenación nº 1.

CAPÍTULO III.- APROVECHAMIENTOS Y EDIFICABILIDADES.

Artículo 25.- Nivel de Intensidad. Coeficiente de uso y tipología

A.- Nivel de intensidad:

I.- Aprovechamiento Medio: Artículo 59 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se permite un Aprovechamiento Medio de acuerdo con lo expresado en la Memoria Justificativa de la Ordenación y sus Determinaciones de este Plan Parcial, de 0,71 m²/m²s en el Sector SR-3.

II.- Edificabilidad máxima lucrativa homogeneizada/Aprovechamiento objetivo homogeneizado.

Se obtiene dividiendo la superficie máxima construible homogeneizada, 92.135,39 m², por la superficie del Sector, 132.673,50. Se obtiene una edificabilidad máxima de 0,694452 m² u.c.a.r./m², referida al uso característico, inferior al aprovechamiento Medio establecido en las Normas Subsidiarias Vigentes de valor 0,71 m²/m²s..

III.- Densidad máxima:

Se permite una densidad máxima total de 35,5 Viv/Ha.

IV.- Capacidad máxima:

La capacidad resultante, teniendo en cuenta la densidad máxima autorizada y la superficie total será:

Sector SR-3 471 Viviendas.

B.- Coeficientes de uso y tipología:

Se adoptan los siguientes coeficientes de uso y tipología:

<u>USOS PORMENORIZADOS LUCRATIVOS</u>	<u>COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA</u>
Residencial Unifamiliar en Línea	1,000
Residencial Plurifamiliar en Línea	1,2000
Terciario	1,5000
Industrial	0,5000
Residencial Plurif. en Línea-Ayto.	1,2000

Artículo 29.- Parcelación.

- Parcela mínima: Las parcelas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Usos Residencial y Equipamiento Dotacional:

Fachada 6 m.
Fondo 12 m.
Superficie ... 100 m2.

Uso Terciario:

Fachada 6 m.
Fondo 10 m.
Superficie ... 100 m2.

Uso Industrial:

Fachada 6 m.
Fondo 20 m.
Superficie ... 200 m2.

- Parcela máxima: No se limita.

Se permite un margen del 10% en superficie, fachada y fondo.

CAPÍTULO III.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Artículo 30.- Tipología edificatoria.

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras.

Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente:

1º) Los edificios destinados a Equipamiento Comunitario, Terciario o Industrial, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales, según la tipología de Edificación Aislada.

2º) Las promociones unitarias, que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana en el que se integre la edificación y como mínimo de 5 viviendas, para las cuales se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera.

Artículo 31.- Implantación

- Ocupación:

- * Para uso unifamiliar o bifamiliar:
Solares de superficie 100 - 130 m²: 85%
Solares de superficie > 130 m²: 80%
- * Para uso plurifamiliar:
3 plantas: 90% máximo en todas sus plantas.
- * Para otros usos permitidos:
Planta baja: 100% máximo si no es residencial.
Segunda planta: 80% máximo.

- Profundidad edificable: se podrá edificar en todo el fondo de la parcela, con las limitaciones indicadas en el punto siguiente.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos::

- * Tipología en línea: la edificación se adosará a las lindes laterales y a la alineación

del vial.

- * Tipología en hilera: La edificación se retranqueará de la alineación del vial y del lindero trasero, un mínimo de 3 metros.
- * Tipología aislada: La edificación se retranqueará de todos sus lindes, un mínimo de 3 metros.

Artículo 32.- Condiciones de altura.

- Las alturas de todas las edificaciones cumplirán las siguientes limitaciones:

- * Edificios tipo nave industrial: La altura máxima será de una planta y 7 metros, medida desde la arista inferior del faldón de cubierta. La cumbrera de la cubiertas tendrá una altura máxima de 9 metros.
- * Edificios de otro tipo:
 1. Altura mínima: - Planta baja: 2,80 m.
- Planta alta: 2,90 m.
 2. Altura máxima: - Planta baja: 4,00 m.
- Planta alta: 3,20 m.
 3. Altura mínima libre: - Planta baja: 2,60 m.
- Planta alta: 2,60 m.
- Número de plantas sobre rasante:
 - * Residencial: Baja + alta.
 - * Industrial: Baja.
 - * Equipamiento Docente o Social Comercial: Baja + alta.
 - * Equipamiento Deportivo: Baja.
 - * Terciario: Baja.
- Altura máxima: 7 metros.

Artículo 33.- Edificabilidad máxima sobre parcela.

La edificabilidad máxima sobre parcela medida en m² de techo sobre m² de solar será:

- Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria: 1,60 m²/m².
- Residencial Plurifamiliar: 1,75 m²/m².
- Equipamiento Dotacional Docente o Social Comercial; 1,60 m²/m².

- Equipamiento Deportivo: 1,60 m²/m².
- Terciario: 0,80 m²/m².
- Industrial: 0,70 m²/m².

TÍTULO IV.- INFRAESTRUCTURAS.

CAPÍTULO I.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 34.- Ámbito y condiciones generales.

Se redactará, en el ámbito del Plan Parcial, un Proyecto de Urbanización independiente del Proyecto de Ejecución de las viviendas, adaptado a la Etapa única que se establece para la realización de la totalidad de la urbanización, que contemple todas las obras necesarias para su desarrollo.

El Proyecto de Urbanización tendrá como finalidad la realización material de las determinaciones de este Plan Parcial, en cuanto se refiere a la ejecución de las obras de urbanización, tales como red viaria, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, canalización telefónica, jardinería y otras análogas. El Proyecto de Urbanización deberá detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutado por técnicos distintos de los autores del proyecto.

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones contenidas en este Plan Parcial, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Artículo 35.- Documentación.

El Proyecto de Urbanización comprenderá los siguientes documentos:

- Memoria Descriptiva de las características de la obra.
- Planos de Información y situación, en relación con el conjunto urbano.
- Planos de Proyecto de detalle.
- Pliego de Condiciones Técnicas y Condiciones Económico- Administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.

- Cuadro de Precios Descompuestos.
- Presupuestos.

Artículo 36.- Contenido

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos relacionados en el artículo anterior serán las siguientes:

- Pavimentación de la red viaria de circulación rodada y peatonal.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para la evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de teléfonos.
- Jardinería en las zonas verdes.

El proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Artículo 37.- Condiciones a cumplir por las infraestructuras.

a) Condiciones generales:

- El sistema viario se adaptará tanto en su trazado como en sus perfiles longitudinales, a lo establecido en el presente Plan Parcial.
- Las áreas pertenecientes al Sistema de Espacios Libres definido en este Plan Parcial, incluidas las que integran el Sistema General de Espacios Libres al norte del sector, deberán urbanizarse totalmente e incluirse en el Proyecto de Urbanización como una infraestructura más.
- El Proyecto incluirá, con independencia de la red de abastecimiento de agua, la red de riego.

b) Condiciones generales relativas a la urbanización:

- Ancho mínimo rodado: 6 metros.
- Ancho mínimo acerado: 1,50 metros.
- Dimensiones mínimas de aparcamiento público: 2,20 x 4,50 metros.
- Dimensiones mínimas de aparcamiento privado en parcela: 2,20 x 4,50 metros.
- Mobiliario urbano:
 - Equipada la totalidad de la urbanización.
 - Modelos a elegir por la Corporación.
- Zonas Verdes:
 - Vallado de todo el perímetro

Las condiciones mínimas que cumplirá la red serán:

- La red será de tipo mallada.
 - Los ramales cubrirán todo el frente de fachada de la parcela a que sirven.
 - Las tuberías serán de Polietileno de alta densidad, timbradas a 10 at. y las uniones se realizarán mediante junta elástica.
 - El diámetro mínimo de las tuberías será de 63 mm.
 - Se colocarán bocas de riego en los espacios libres.
 - En las zonas bajas de la red se dispondrán desagües.
 - Se independizarán los tramos con válvulas.
 - Los hidrantes irán sobre tubería de diámetro mínimo de 63 mm.
- * La presión mínima autorizable en el punto más desfavorable de la red será de 1 atmósfera.
 - * Los hidrantes se colocarán en la zona de acerado y preferentemente en las esquinas. Estarán debidamente señalizados conforme a la norma UNE 23-033/89. "Protección y lucha contra incendios: señalización".
 - * Delante de cada hidrante se pondrá una placa de prohibido el estacionamiento.
 - * El diseño y alimentación de la red que contenga los hidrantes serán adecuados para que, bajo la hipótesis de puesta en servicio de los dos hidrantes más próximos a cualquier posible incendio, el caudal en cada uno de ellos sea, como mínimo, de 500 l/min. para hidrantes Tipo 80 mm. y de 1.000 l/min. para hidrantes Tipo 100 mm. durante dos horas y con una presión mínima de 10 cm. c.d.a.
 - * El racord será Modelo Barcelona.

e) Red de telefonía.

La dotación de las parcelas será de 2 o más líneas. Las características técnicas de la red serán las definidas por la normativa de la empresa Telefónica de España, S.A., concesionaria del servicio.

Las canalizaciones serán de P.V.C. enterradas.

f) Red de Saneamiento.

Las redes de alcantarillado se establecerán por el sistema unitario.

Para el cálculo de los caudales de las aguas residuales se adoptará el caudal máximo resultante en el abastecimiento de agua, afectado por un coeficiente de seguridad de

1,10.

Para el cálculo de los caudales de aguas pluviales se tomará la cuenca afectada en cada punto y se partirá de una intensidad de lluvia mínima de 80 l/seg/Ha. A este valor no se aplicará coeficiente de seguridad.

Se fija como coeficiente de escorrentía mínimo para la zona industrial 0,3 y para la zona de parques y jardines 0,1.

- * Las secciones mínimas de la red general de alcantarillado serán de 30 cm. de diámetro y las velocidades máximas de tres metros por segundo a sección llena, cuando los conductos sean de hormigón centrifugado o vibrado, y podrán aumentarse a valores mayores adoptando tuberías de grés o equivalentes por la dureza de su revestimiento, las pendientes mínimas se diseñarán de acuerdo con los caudales, para que la velocidad mínima será superior o igual a 0,6 m/seg. Los diámetros a utilizar son 30, 40, 50, 60 y 80 cm. y a partir de este último las secciones ovoidales, 0,80x1,20 m.; 1,00x1,50 m y 1,20x1,80 m.
- * Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres.
- * Se situarán pozos de registro en los cambios de dirección y rasante, con distancias no superiores a los 45 metros y preferentemente 35 metros.
- * La profundidad desde la rasante a la generatriz superior del conducto será como mínimo 1 m.
- * Dentro de las parcelas la acometida tiene que quedar como mínimo a 1 m. de profundidad medido desde la rasante a la parte superior del tubo.
- * Condiciones de depuración: No será necesario instalar una depuradora general que reciba todos los vertidos.

g) Red de Electricidad.

Las redes de distribución de energía eléctrica deberán cumplimentar los reglamentos vigentes, así como las siguientes condiciones:

1. La tensión de distribución en Baja Tensión será de 380/220 voltios.
2. La red de distribución será enterrada bajo tubo de PVC de 150 mm. de diámetro.
3. Las redes de Baja Tensión se alimentarán por una estación transformadora alimentada por la red de Alta Tensión que partirá de un poste eléctrico en la línea de Alta Tensión existente al sur del Sector.
4. Todas las líneas eléctricas que discurran por el área de actuación serán subterráneas.

Para el cálculo de la potencia a instalar se partirá de un consumo de 5,75 Kw/viv para el uso residencial, 100 W/m² construido para equipamiento social, comercial y

CAPÍTULO II.- NORMAS GENERALES

Artículo 38.- Normas de vertido.

Queda totalmente prohibido verter, o permitir que se viertan directa o indirectamente, a la red de alcantarillado, aguas residuales o cualquier otro tipo de desechos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades y cantidad, causen o puedan causar, por sí solos o por interacción con otros desechos, alguno o varios de los siguientes tipos de daños, peligros o inconvenientes en las instalaciones de saneamiento:

1. Formación de mezclas inflamables o explosivas.
2. Efectos corrosivos sobre los materiales constituyentes de las instalaciones.
3. Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, peligrosas o molestas que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de la inspección, limpieza mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.
4. Producción de sedimentos, incrustaciones, o cualquier otro tipo de obstrucción física, que dificulte el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal y el adecuado funcionamiento de las instalaciones de saneamiento.

Artículo 39.- Conservación de servicios y espacios libres.

En el momento de la recepción de las obras de urbanización que se cedan al Ayuntamiento, se comprobará si los servicios, instalaciones, etc., así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no hayan de ser cedidas al Ayuntamiento, se encuentran en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Posteriormente a este acto, la obligación de conservar espacios libres privados será de cuenta de los propietarios o copropietarios, en su caso, debiendo hacerse constar expresamente esta condición en los Estatutos de la Comunidad.

Artículo 40.- Cerramientos y división entre parcelas.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial y diferenciará el suelo público del privado. La altura máxima total de los cerramientos no coincidentes con edificación será de 4,00 m y la altura máxima de paños ciegos de 3,00 m.

División entre parcelas:

Cerramiento opaco pintado con altura mínima de 2 metros.

Artículo 41.- Medianerías vistas y fachadas secundarias.

Cerramiento de parcela:

las fachadas traseras y paramentos susceptibles de posterior ampliación tendrán tratamientos similares a los de las fachadas principales, debiendo ofrecer calidad de obra terminada. Se prohíben las medianerías vistas.

TÍTULO V.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN.

CAPÍTULO I.- GENERALIDADES.

Artículo 42.- Condiciones de desarrollo y ejecución.

- Figura de Planeamiento:

El Sector será objeto de un único Plan Parcial.

- Sistema de Gestión:

La promoción será privada.

- Sistema de Actuación:

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

- Ejecución del Planeamiento:

Se define una única Unidad de Ejecución para el Sector. Será necesaria la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización que detalle y programe las obras necesarias para la ejecución, en una única etapa, de la totalidad de la urbanización.

Artículo 43.- Dotaciones mínimas.

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público: Los indicados en el punto 4.3.4.1.- de la Memoria del Plan Parcial.
- Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes: Los indicados en el punto 4.3.4.2.- de la Memoria del Plan Parcial.
- Aparcamiento: 0,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable completado con los aparcamientos de carácter privado en parcelas, necesarios para obtener como mínimo un aparcamiento por cada 100 m² de techo edificable.
- Nº de plazas mínimo: 1.082 plazas.
- Unidades previstas en el Plan Parcial: 1.082 Uds.
 - a) Aparcamientos públicos en áreas previstas específicamente para ello: 541 Uds.
 - b) Aparcamientos privados en Parcelas: 541 Uds.
 - En las manzanas residenciales será necesario reservar una plaza de aparcamiento en el interior de las parcelas, de superficie mínima 2,2 X 4,50, por cada 100 m² de techo construido = 541 Uds.

Total Sector 1.082 Uds.

- Dimensiones mínimas de plazas en aparcamiento públicos:

En batería : 2,20 m x 4,50 m.
En Cordón: 2,20 m x 4,50 m.
Para minusválidos: 3,30 m x 4,50 m.

Artículo 44.- Aparcamiento interior de parcelas.

En las manzanas edificables será necesario reservar una plaza de aparcamiento en el interior de las parcelas, de superficie mínima 2,20 x 4,50 m, por cada 100 m² de techo edificable.

Artículo 45.- Cesiones obligatorias y gratuitas.

Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:

- Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
- Los terrenos destinados a dotaciones.

Artículo 46.- Aprovechamiento Urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios

En el momento de redacción del Presente Documento para Aprobación Inicial, de acuerdo con lo establecido en la vigente Legislación Urbanística, los propietarios tendrán derecho al 90% del aprovechamiento resultante del Sector y, por tanto, será de cesión obligatoria y gratuita el 10% restante. El porcentaje indicado está sujeto a la consideración precautoria indicada la Memoria de Ordenación.

Esta hipótesis es la contemplada en las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente.

Aprovechamiento lucrativo total: 92.135,39 m².u.c.a.r.

Aprovechamiento atribuible a los propietarios:

90% S/92.135,39 = 82.921,851 m².

Aprovechamiento atribuible al Ayuntamiento:

10% S/92.135,39 = 9.213,539 m².

TÍTULO VI.- SUELOS AFECTADOS POR CONDICIONES DE PROTECCIÓN SEGÚN LA LEGISLACIÓN SECTORIAL VIGENTE.

CAPÍTULO I.- GENERALIDADES.

Artículo 47.- Suelo afectado por la protección de Carreteras.

1. Legislación específica:

- Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de Julio.
- Reglamento General de Carreteras. Real Decreto 1812/94 de 2 de Septiembre.
- Ley de 16/1987, de 30 de Julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- Real Decreto 1.211/1990, de 28 de septiembre, por el que se desarrolla el reglamento de la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía.

2. Condiciones específicas:

- La línea límite de edificación se situará a 25 m del borde exterior de la calzada.
- Entre la línea de edificación y la calzada se ejecutará una vía de servicio interior de la promoción, existiendo un separador acústico-visual, aparcamientos, vía de servicio, acerado, parcela no edificable y línea de edificación.
- Sólo habrá un acceso a la carretera A-431.
- Antes del comienzo de cualquier tipo de obra en la zona de afección se remitirá proyecto de propuesta de acceso, para su estudio y autorización si procede.

Artículo 48.- Suelo afectado por la legislación sobre protección de recursos hidrológicos.

1. Legislación específica.

Se deberá cumplir la legislación de aguas vigente en el momento de aplicación de las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas, tanto la que se especifica a continuación como cualquier otra existente.

- Los suelos vinculados al Sistema General de Infraestructuras se verán afectados por la Legislación específica correspondiente:
 - Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
 - Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, modificado por Real Decreto 606/2003 de 25 de mayo.
 - Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que aprueba el reglamento de la administración pública del agua y de la planificación hidrológica, en desarrollo de los títulos II y III de la Ley de Aguas, modificado por el R.D. 117/192 de 14 de febrero.
 - Real Decreto 1315/1992, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el

Reglamento de Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de abril.

- Real Decreto 419/1993, de 26 de marzo, por el que se actualiza el importe de las sanciones establecidas en el Art. 109 de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de agua, y se modifican determinados artículos del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de abril.
- Real Decreto 1541/1994, de 8 de julio, por el que se modifica el anexo nº 1 del Reglamento de la Administración Pública del agua y de la Planificación Hidrológica, aprobado por R.D. 927/1998, de 29 de junio.
- Real Decreto 1771/1994, de 5 de agosto, de adaptación a la Ley 30/92, de 26 de noviembre, del Régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, de determinados procedimientos administrativos en materia de agua, costas y medio ambiente.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del R.D.-Ley 11/95, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 1664/98, de 24 de julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico del Guadalquivir.
- Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas.
- Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 01/2001 de 20 de julio, modificado por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de acompañamiento de los Presupuestos Generales del Estado para 2004).
- Ley 10/2001, de 1 de julio, por la que se aprueba el Plan Hidrológico Nacional.
- Cualquier otra norma o legislación estatal, autonómica o local sobre protección de los recursos hidráulicos

2. Cauces, riberas y márgenes.

Se entiende por Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas bajas.

Se entiende por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

En el Dominio Público Hidráulico conformado, según se define en el Artículo 2 del reglamento citado, será preceptivo obtener autorización/concesión previa del organismo de cuenca para el uso o las obras (Artículos 51 al 77, 126 al 127 y 136 del citado reglamento).

El Reglamento de Dominio Público Hidráulico establece una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público, y una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condiciona el uso del suelo, las actividades que se desarrollen y la construcción de cualquier tipo de edificación. A continuación se transcriben literalmente los artículos 6, 7, 8, 9 y 78 de dicho Reglamento, en los que se define con exactitud el régimen de utilización y uso de ambas zonas:

Art. 6.- "Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas , en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público que se regula en este Reglamento.

b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

(...) en el entorno inmediato de los embalses (...) modificarse la anchura de ambas zonas en la forma en que se determina en este reglamento (art. 6 de la LA)"

Art. 7.- "La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior tendrá los fines siguientes: (...)

2. Los propietarios de esta zona de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el apartado anterior, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, (...)."

Art. 9.- "En la zona de policía de 100 metros de anchura (...) quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

b) Las extracciones de áridos.

c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico. (...)."

Art. 78.- "Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa del organismo de cuenca (...)."

Se respetará la precisión que establece el artículo 67-9 del Plan Hidrológico de Cuenca respecto a la expansión y ordenación urbana en zonas inundables, definidas de acuerdo con el artículo 14 del reglamento, como las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en avenidas con periodo de retorno de 500 años.

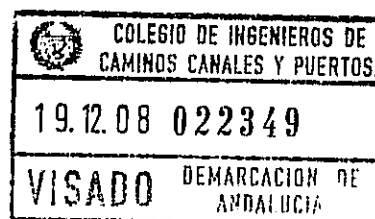
3. Protección de aguas subterráneas:

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece una zona de protección de las aguas subterráneas en su artículo nº 244, que transcribimos literalmente a continuación.

Art. 244.- "La protección de las aguas subterráneas frente a intrusiones de aguas salinas de origen continental o marítimo se realizará, entre otras acciones, mediante la limitación de la explotación de los acuíferos afectados (...)."

**DOCUMENTO Nº 5
PLAN DE ETAPAS**

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR SR-3
PEÑAFLOR(SEVILLA)**



Sevilla, febrero 2007

PROMOTOR: MANUEL CRUZ MUÑOZ
REDACTOR: MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ, Ingeniero de Caminos,
Canales y Puertos - Arquitecto



PLAN DE ETAPAS

Se redacta el presente Plan de Etapas del Plan Parcial para completar la documentación exigida por el Artículo 54 del Reglamento de Planeamiento y justificar la viabilidad de la actuación.

Se fija una única Etapa para la realización de la totalidad de la Urbanización, como se define en el Plano de Ordenación nº 1 "Zonificación. Sistema General Viario. Unidades de Ejecución y Plan de etapas".

El Plan de Etapas parte de la justificación de la viabilidad económico-financiera demostrada en el Estudio Económico del Plan en el cual se deduce que la repercusión del coste del suelo urbanizado sobre el coste total de la edificación se mantiene por debajo de las cifras usuales.

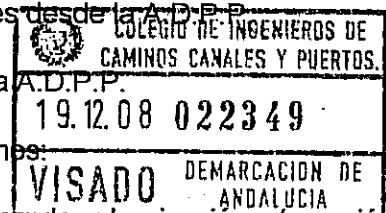
Se establece, a continuación el plazo máximo de redacción y ejecución de dichas fases.

Los plazos que aquí se determinan a partir de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial, se consideran máximos y en relación a dichas fases.

ETAPA ÚNICA:

Se corresponde con la totalidad del Sector SR- 3.

- a) Cesión y equidistribución. Plazo Máximo: 36 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial (A.D.P.P.).
- b) Obras de urbanización. Plazos Máximos:
 - Formulación del Proyecto de Urbanización: 2 meses desde la A.D.P.P.
 - Aprobación del Proyecto de Urbanización: 5 meses desde la A.D.P.P.
 - Inicio de las obras de urbanización: 10 meses desde la A.D.P.P.
 - Finalización de las obras: 24 meses desde la A.D.P.P.
- c) Solicitud de Licencia de Edificación. Plazos Máximos:
 - 12 meses desde la finalización de las obras de urbanización y/o cesión y equidistribución.



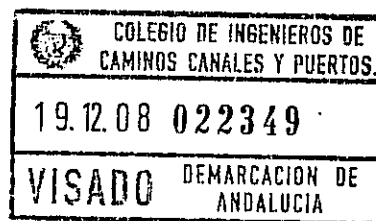
Sevilla, febrero 2007

MANUEL CRUZ MUÑOZ
Propietario

MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos - Arquitecto

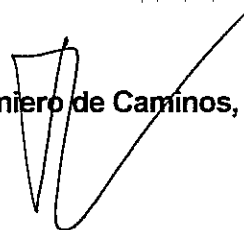
**DOCUMENTO Nº 6
ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR SR-3
PEÑAFLOR (SEVILLA)**



Sevilla, febrero 2007
Modificado enero 2008
Modificado mayo 2008
Modificado septiembre 2008

PROMOTOR: MANUEL CRUZ MUÑOZ
REDACTOR: MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ, Ingeniero de Caminos,
Canales y Puertos - Arquitecto



ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

El objeto del Estudio Económico-Financiero es determinar la viabilidad de la actuación, en base a un esbozo del presupuesto de la infraestructura de la que hay que dotar al terreno y de los costes adicionales.

De este estudio se deduce que la transformación del terreno en el Suelo Urbano es viable y hace rentable la inversión.

Para ello, vamos a analizar las repercusiones por m² sobre parcelas netas, partiendo de unos valores del terreno como suelo rústico, al que le sumamos el coste por m² de la infraestructura y adicionales.

El coste del suelo urbanizado podemos descomponerlo en las evaluaciones de las siguientes obras y servicios que se detallan en el cuadro anejo.