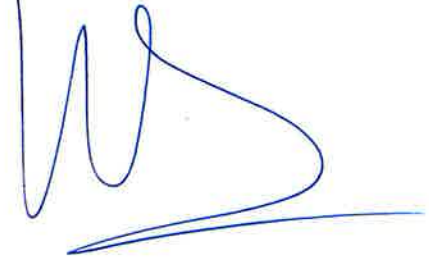


**APROBADO**  
por el Ayuntamiento  
Pleno de Peñaflor en  
sesión de fecha \_\_\_\_\_  
31 MARZO 2005

El Secretario.



**PLAN PARCIAL DE ORDENACION SECTOR 2.  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PEÑAFLOR.**

PROMOTOR: FRANCISCO CRUZ LOPEZ

ARQUITECTOS REDACTORES:

FRANCISCO JOSE CANOVACA SEGURA  
RAFAEL SUAREZ MEDINA.

CORDOBA, enero de 2005.

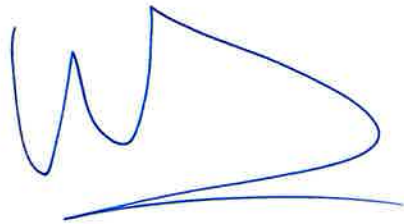


**APROBADO**

por el Ayuntamiento  
Pleno de Peñafiel en  
sesión de fecha .....

31 MARZO 2005

El Secretario.



**INDICE**

- 1.- MEMORIA INFORMATIVA.
- 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.
- 3.- ORDENANZAS.
- 4.- PLAN DE ETAPAS.
- 5.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.
- 6.- PLANOS.



**APROBADO**  
por el Ayuntamiento  
Plano de Peñaflor en  
sesión de fecha \_\_\_\_\_

31 MARZO 2005

## 0.- ANTECEDENTES.

El presente documento se redacta para subsanar las deficiencias detectadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en la tramitación de la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector 2 del municipio de Peñaflor (Sevilla).

En la Resolución de fecha 23/07/04, expediente SE/398/04, se refieren dos deficiencias, para lo que se redacta el presente documento.

## 1.- MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1.- JUSTIFICACION DEL PLANEAMIENTO.

Las vigentes Normas Subsidiarias NN. SS. de Peñaflor califica los terrenos objeto de estudio como Suelo Urbanizable.

La propiedad de la finca manifiesta el deseo de urbanizar este suelo, entendiéndose que por su emplazamiento rellenara el vacío urbano actualmente existente.

El presente documento se redacta para adecuar y actualizar el documento que fue redactado con fecha de septiembre de 1.991 y que fue visado con número de expediente 1624/91 de fecha 5 de noviembre de 1.991.

Este Plan Parcial, se desarrolla dentro de la Normativa de la Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana, en su Texto Refundido de 26 de junio de 1.992; del Reglamento de Planeamiento de 23-6-78; y de las NN. SS. de Peñaflor.

La Calificación de este suelo, según el Capítulo III de las NN. SS., es la siguiente:

- Identificación: Sector 2.
- Superficie total: 22,760m<sup>2</sup>.
- Usos y superficies:
  - Zona residencial: 19,392m<sup>2</sup>.
  - Zona de espacios libres: 2,276m<sup>2</sup>.
  - Zona de equipamiento: 1,092m<sup>2</sup>.
- Tipología edificatoria: Vivienda en Línea unifamiliar.
- Densidad: 40 viv/Ha.
- Altura máxima: dos plantas.
- Parcelas: >100m<sup>2</sup>.
- Ocupación: <70%.
- Capacidad Residencial: 91 viv.
- Dotaciones:
  - Espacios libres-areas de juego: 10%: 2,276m<sup>2</sup>.
  - Servicios de interés público y social: 12m<sup>2</sup> por viv., 1,092m<sup>2</sup>.



- Aparcamiento: una plaza por cada 100m<sup>2</sup> de edificación.
- cesiones: sera objeto de cesión obligatoria y gratuita al ayuntamiento lo siguiente:
- Viales urbanizados totalmente.
- Terrenos destinados a las dotaciones.
- El 10% del aprovechamiento resultante del sector.

APROBADO  
por el Ayuntamiento  
Plano de Peñaflor et  
cesión de fecha \_\_\_\_\_

31 MARZO 2005

### 1.2. - SITUACION.

Los terrenos objeto de la ordenacion estan definidos gráficamente en las Normas con suficiente claridad, coincidiendo ademas con límites de propiedad o de elementos físicos identificables sobre el terreno.

El Secretario,

En los planos de ordenación se define analíticamente la delimitación de la superficie ordenada, de acuerdo con un levantamiento topográfico aportado por la propiedad.

### 1.3. - LA PROPIEDAD.

La superficie ordenada tiene un total de 22,7650m<sup>2</sup>, siendo de un sólo propietario:

- FRANCISCO CRUZ LOPEZ, con domicilio en c/ Juan Carlos I, nº 33, Peñaflor.

En el plano de estado actual, se han representado gráficamente los linderos.

### 1.4. - DESCRIPCION DEL AREA DE ACTUACION.

La superficie total del área que se estudia es de 22,760m<sup>2</sup> (2,276 Ha.).

Sus límites son:

Al norte: límite de suelo no urbano de la misma propiedad.

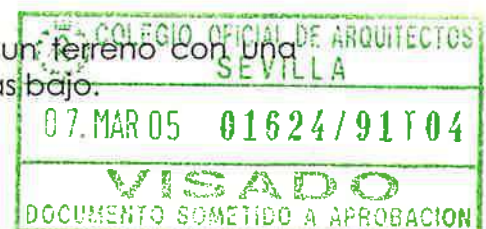
Al sur: vía de acceso a carretera CC-431.

Al este: urbanización de viviendas adosadas que determinan el frente izquierdo de la carretera este de Peñaflor a la Puebla de los Infantes.

Al oeste: camino vecinal propiedad de la cámara agraria. Urbanización ya definida, que determina el frente derecho de la carretera oeste de Peñaflor a la Puebla de los Infantes.

Dada su situación, flanqueada por zonas urbanizadas, se configura como un elemento de enlace de las mismas y ayuda a colmatar el espacio urbano, evitándose residuos no edificados.

Desde el punto de vista topográfico, se trata de un terreno con una diferencia de cota de 14m. entre el punto más alto y el más bajo.



El suelo afectado está formado por un sustrato de terrenos arcillosos, y actualmente se dedica al cultivo.

1.5. - SERVIDUMBRES Y EDIFICACIONES.

La servidumbre importante que afecta a la finca es la correspondiente a la correspondiente a una línea aérea eléctrica de alta tensión.

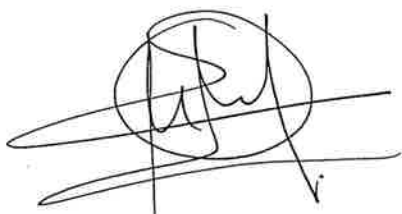
Esta línea atraviesa al sector en su zona central de este a oeste.

Contactos verbales con la Compañía eléctrica contemplan la posibilidad de sustitución y traslado de dicha red por una red subterránea que discurriría por el viario superior que se plantea.

En la actualidad existen edificaciones de reciente construcción en la zona de actuación.

Cordoba, enero de 2005.

Los arquitectos.




ROMA

**APROBADO**

por el Ayuntamiento  
Pleno de Peñarol en  
sesión de fecha \_\_\_\_\_

31 MARZO 2005

El Secretario.



**APROBADO**

por el Ayuntamiento  
Plano de Peñaflor en  
sesión de fecha \_\_\_\_\_

31 MARZO 2005

## 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

El Secretario.

### 2.1.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION.

El presente plan parcial tiene como base urbanística las previsiones de las NN. SS. de Peñaflor, sobre la unidad de actuación SECTOR 2, siguiendo para el diseño de este sector las directrices del plano de usos y características de las NN. SS., con las modificaciones lógicas que conlleva un estudio más pormenorizado y detallado del sector.

La ordenación propuesta parte de un estudio detallado del viario a trazar, ya que la complejidad relativa de la topografía del sector, exige que la viabilidad del desarrollo de este plan parcial pase por un correcto y ajustado diseño del viario.

Se propone una ordenación en forma de espina de pez, a partir de la vía de acceso a la zona (vía este), ubicando los sistemas de espacios libres de dominio y uso público en la embocadura de las calles.

En la zona central, coincidiendo con la vía principal se realiza una mediana y se prevé una cesión de sistema de espacios libres, junto al equipamiento previsto, por la compatibilidad lógica de sus usos y por la distribución física y espacial de éstos respecto a la totalidad del sector.

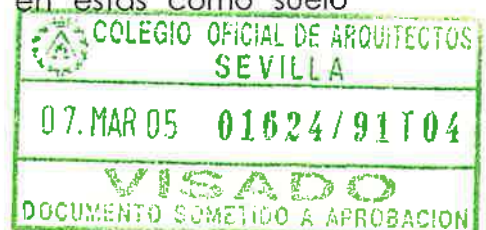
Respecto al primer documento y con el fin de dar cumplimiento al Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, el área destinada a espacios libres que aparecía en la tercera manzana, separada en dos, se agrupa en una zona situada al este de dicha manzana con una superficie de 1.039,17 m<sup>2</sup> (>1000 m<sup>2</sup>) de forma que en la cuarta manzana se completa el área de espacios libres con una superficie de 446,77 m<sup>2</sup>, hasta conseguir los 2.276m<sup>2</sup>, necesarios según la ficha de planeamiento. Se presentan planos modificados con la nueva ordenación.

De esta forma se pretende que las zonas verdes no aparezcan como bolsas aisladas y desvinculadas entre sí, manteniéndose de este modo una relación entre ellas y la propia edificación.

Respecto a las zonas residenciales, se ha de señalar que definidos los viarios y las zonas de cesión (espacios verdes y equipamientos), pocas alternativas han quedado en su configuración.

### 2.2.- MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA.

El marco urbanístico de referencia son las Normas Subsidiarias Municipales de Peñaflor. El sector está clasificado en éstas como suelo urbanizable, con denominación de sector 2.





Como desarrollo de las previsiones de las NN. SS., se adopta la figura del Plan Parcial para su calificación como suelo urbano.

El marco numérico de referencia, se contiene en la ficha del sector, que se adjunto en el punto 1.1 de la presente memoria y que resume el Capítulo III de las Normas Urbanísticas de las NN. SS. Municipales de Peñaflores.

### 2.3- DENSIDAD Y VOLUMENES RESULTANTES.

Como resultado de la ordenación del presente plan parcial, se obtiene el siguiente cuadro de zonificación:

USO	SUPERFICIE m2
RESIDENCIAL	11.315,37
ESPACIOS LIBRES	2.276
EQUIPAMIENTO	1.092
SISTEMA VIARIO	8.076,78
CENTRO TRANSF.	24
Nº APARCAMIENTOS	115 plazas

**APROBADO**

por el Ayuntamiento  
Pleno de Peñaflores en  
sesión de fecha \_\_\_\_\_

31 MARZO 2005

El Secretario

El número máximo de viviendas asignado al sector es de 91, según la ficha de planeamiento, cumpliéndose el criterio de densidad inferior a 40 vvda./Ha, quedando de la siguiente forma:

La densidad resultante en el sector será:

Global:  $91/2.276 = 40$  vvda./ha.

En zona residencial:  $91/1.132 = 80.39$  vvda./ha.

La población esperada:

$91$  vvda. x  $4$  hab./vvda. =  $364$  hab., con una densidad de población de:

$364$  hab./ $2.276$  ha. =  $159,92$  hab./ha.

Se ha asignado el número máximo de viviendas en cada manzana (plano que se adjunta), con lo que el número total de viviendas es de 91. Teniendo en todo caso que cumplir los criterios establecidos en las ordenanzas reguladoras, respecto a parcela mínima y longitud de fachada mínima.

### 2.4.- JUSTIFICACION DE LOS EQUIPAMIENTOS PROYECTADOS.

Conforme a las NN. SS. de Peñaflores, las previsiones y el cuadro comparativo será:



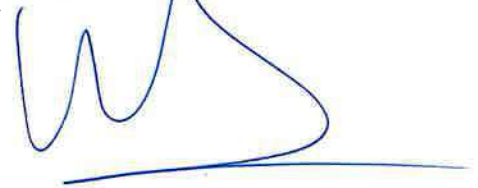
**APROBADO**

por el Ayuntamiento  
Pleno de Peñafiel en  
sesión de fecha \_\_\_\_\_

USO	NN. SS.	SECTOR
RESIDENCIAL	19.392 m2	11.315,37 m2
ESPACIOS LIBRES	2.276 m2	2.276 m2
EQUIPAMIENTO	1.092 m2	1.092 m2
APARCAMIENTOS	1 pl/100 m2 res.	115

31 MARZO 2005

El Secretario,



## 2.5.- INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS.

### 2.5.1. Red viaria y aparcamiento.

Se proyecta un sistema de viales que garantice el acceso rodado a todas las edificaciones, tanto principales como de servicios.

El dimensionado mínimo se establece al menos para uso de los servicios de urgencia o de acceso de vehiculos del servicio de extinción de incendio.

El sistema vial proyectado mantiene las directrices principales previstas en las NN. SS., manteniéndose así las alineaciones de las calles, proyectándolas de forma que las variaciones topográficas fuesen las menores posibles.

#### **Dimensionado de los viales.**

Las dimensiones, materiales y demas características de las vías de circulación rodada corresponderá a las necesidades de las vías en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje de trafico previsto. Dado que el sector es fundamentalmente residencial, la circulación se clasifica de tráfico ligero y según la instrucción española de carreteras en el art. 6 para firmes rígidos se escoge el tipo T4.

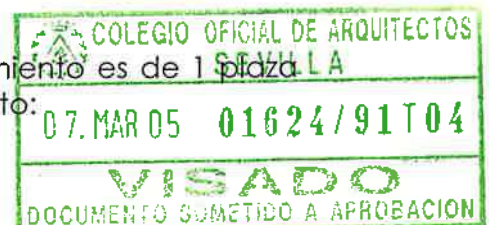
El viario esta formado por 20 cm. de zahorra natural bajo 20 cm. de hormigón vibrado. Las aceras con 15 cm. de zahorra natural, 10 cm. de hormigón y acabado de baldosa hidráulica sobre mortero seco.

Los anchos de la distintas calles proyectadas se realizarán de acuerdo con los servicios técnicos municipales, siendo sus características las siguientes:

VIA	ACERA	CALZADA	MEDIANA	CALZADA	ACERA	TOTAL
A	2	7	-	-	2	11
B	1.30	7.40	-	-	1.30	10
C	2	4.5	1	4.5	2	14
D	1	7	-	-	2	10
E	3	6	-	-	-	9

#### **Aparcamientos.**

Según las NN. SS., la reserva de plaza de aparcamiento es de 1 plaza por cada 100 m2 de edificación, correspondiendo por tanto:



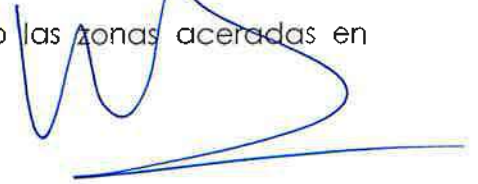


**APROBADO**

por el Ayuntamiento  
Pleno de Peñafiel en  
sesión de fecha \_\_\_\_\_

31 MARZO 2005

El Secretario,



Superficie residencial: 11.315,37 m<sup>2</sup>

$11.315,37 / 100 = 113$  plazas

Los viales que se van a crear, descontando las zonas aceras en entronques suponen un número de plazas de:

$575 / 5 = 115$  plazas

Este número es superior al exigido por las normas.

### 2.5.2. Abastecimiento de agua.

La distribución de agua se efectuará partiendo del depósito municipal existente de 640 m<sup>3</sup> por gravedad.

Se proyectan dos redes paralelas, una para el suministro de las parcelas y otra para los hidrantes de protección contra incendios. La dotación de la primera se efectuará por gravedad y la segunda desde una cámara de bombeo, para tener la presión suficiente exigida en las hidrantes.

Las redes de distribución por la que se han optado son de tipo abierto para mayor sencillez, así aunque se puede producir alguna demora en caso de avería la inversión es menor.

Las redes de circulación se realizan por suelo de propiedad municipal para evitar problemas de servidumbres.

El consumo interno de agua previsto, garantizará un mínimo de 350 litros/día. Dado que la población estimada es de 364 habitantes, el total diario será de 127.400 litros, lo que supone un caudal de 3.53 l/sg., considerando un caudal punta de 10 horas de abastecimiento.

En el proyecto de urbanización, se estudiará detenidamente todos los factores que intervienen en este abastecimiento.

En cumplimiento de la NBE-CPI 91, se disponen hidrantes de Ø80, de forma que cualquier punto de una futura fachada deberá encontrarse a menos de 100 m. de un hidrante.

### 2.5.3. Alcantarillado.

La red de saneamiento y alcantarillado se prevé con un sistema unitario frente a un sistema separativo por condicionantes económicos.

El trazado será de forma ramificada de manera que la evacuación se produzca por gravedad y que exista una velocidad suficiente para que exista autolimpieza.



Los caudales previstos de evacuación son:

- Aguas negras: será el mismo al caudal máximo previsto en el abastecimiento, que es como se ha visto de 3.53 l/seg.
- Aguas pluviales: se considera una precipitación de 150 l/seg/ha cada periodo de 5 años. Alcanzando 9 mm. de altura en 10 min., con escurrierías de 0,8 y 0,2 según que sean zonas de viales o construídas y zonas verdes, respectivamente. El caudal total considerado es:

Viales	0.92 ha x 150 x 0.8 =	110.4 l/seg.
Cubiertas	1.12 ha x 150 x 0.5 =	134.4 "
Verde	0.23 ha x 150 x 0.2 =	6.9 "
SUMA		251.7 l/seg.

**APROBADO**

por el Ayuntamiento  
Pleno de Peñafiel en  
sesión de fecha \_\_\_\_\_

31 MARZO 2005

El Secretario

La suma total de caudales es de 255.23 l/seg.

Los colectores irán situados bajo eje de viales, el sistema de captación se realiza mediante sumideros de fundición de hierro, arquetas de fábrica de ladrillo y tuberías de fibrocemento.

En ningún caso se adoptarán secciones inferiores a 20 cm.

En el proyecto de urbanización, se estudiará detenidamente todos los factores que intervienen en este saneamiento.

#### 2.5.4. Electrificación, Alumbrado público.

La red de alimentación prevista para baja tensión, así como alumbrado público, se realiza mediante entronques a la línea de alta tensión situada en la parte norte, a través del correspondiente centro de transformación colocado en un espacio libre intermedio. La línea desde la que se realiza el entronque, lleva una tensión de 25 kv., el centro de transformación que la distribuye en baja tensión es 380/220 v.

La red de baja tensión que parte del C. T. será subterránea, cumpliendo así con lo dispuesto en el art. 53 apartado 6 del Reglamento de Planeamiento.

La previsión de potencia es de 8000 w. por vvda., con una simultaneidad de 0.7 para los distintos centros:

- Viviendas: 91 x 8000 w. = 728 kw.
- Equipamiento: 1528 x 100 w./m<sup>2</sup> = 153 kw.
- Alumbrado público: 9 kw.

TOTAL 890 kw.



**APROBADO**

por el Ayuntamiento

de Peñaflor el

sesión de fecha

Que al aplicarle una simultaneidad de 0.7 resulta un total de 632 kw., que supone un transformador de 630 kva.

3) MARZO 2005

La red de baja tensión partirá desde el transformador y alimentará a las distintas manzanas existentes, mediante canalización subterránea, bajo tubo de PVC y con conductos de aislamiento de 1 kv.

El Secretario

Quedará protegida a la salida del transformador mediante fusibles de alto poder de ruptura y en las cajas generales individuales de cada parcela. Igualmente se protegerán los cambios de secciones mediante cajas de derivaciones estancas, situadas en arquetas para dicho fin.

La red de alumbrado público será subterránea, con iluminación media, medida sobre el pavimento de 15 lux en vías principales y 10 en los espacios libres.

Se sitúan puntos de luz sobre báculos de 3.5 y 4.5 m. con separaciones en función al ancho de las calles y nivel de iluminación.

Desde el cuadro de proteccionamiento junto al centro de transformación, se regularán las protecciones necesarias, célula foto-eléctrica, equipo ahorro de energía, así como los interruptores horarios de encendido y apagado. Cada báculo llevará su protección a tierra independiente.

#### 2.5.5. Otros servicios.

Se proyectará un tendido subterráneo para canalización telefónica, previsto mediante uno o dos tubos de P.V.C., según tipo de calles con alambre guía incorporado para posterior alimentación y conexión con la red nacional. En los cruces de calles, estas previsiones se aumentan, dejándose previstos un total de 3 tubos a una profundidad no inferior a 1m. y protegidos y reforzados con hormigón.

#### 2.6.- COMPROMISOS DE URBANIZACION Y VARIOS.

El propietario adquiere los siguientes compromisos ante el Excmo. Ayuntamiento de Peñaflor, que tendrán su efecto como consecuencia de la aprobación definitiva del presente plan parcial.

1.- Costear íntegramente las obras de urbanización comprendidas en el interior del sector y objeto de especificación en un proyecto de urbanización, que deberá redactarse tras el plan parcial.

En estas obras se comprenderán:

- Viales.
- Abastecimiento de agua.
- Electrificación.
- Alumbrado público.



- Saneamiento.
- Ajardinamiento de zonas verdes.

El proyecto de urbanización contendrá una evaluación y definición detallada de las obras a realizar.

2.- Ceder gratuita y libre de cargas las parcelas destinadas a sistemas de espacios libres de dominio y uso público. Igualmente deberá ceder gratuitamente las superficies destinadas a viales.

Las cesiones podrán referirse a una parte del sector aún cuando no se haya completado la urbanización, siempre que el area ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable.

3.- Ceder gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Peñaflor, el 10% del suelo neto susceptible de aprovechamiento privado resultante de la ordenación.

4.- Presentar ante el Ayuntamiento de Peñaflor, aval por valor del 6% del costo total de las obras de urbanización, según evaluación económica del presente plan, pudiendo constituirse aval bancario, valores públicos o en metálico por el importe correspondiente.

Cordoba, enero de 2005.

Los arquitectos.

**APROBADO**  
por el Ayuntamiento  
Pleno de Peñaflor en  
sesión de fecha \_\_\_\_\_

31 MARZO 2005

El Secretario.



**APROBADO**

por el Ayuntamiento  
Pleno de Peñaflor en  
sesión de fecha \_\_\_\_\_

**ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

**CUMPLIMIENTO DE ART. 46 Y 64 DE R. DE PLANEAMIENTO.**

31 MARZO 2005

El Secretario.

A continuación se establece el cumplimiento de las determinaciones de los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento, para planes de iniciativa particular.

**1.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION.**

Los terrenos incluidos en este sector provienen de la delimitación realizada por las Normas Subsidiarias, calificándolos como suelo urbanizable.

Para su consideración como urbanos, es necesaria la aprobación de un plan parcial, así como la ejecución según su contenido.

**2.- RELACION DE PROPIETARIOS.**

El propietario del sector se refleja en el apartado 1.3 de la memoria informativa de este documento.

**3.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.**

Las obras de urbanización se llevarán a cabo mediante iniciativa privada, pudiéndose desarrollar mediante concurso-subasta, adjudicación directa o cualquier otro tipo de procedimiento.

**4.- COMPROMISOS A CONTRAEN ENTRE PROPIETARIO Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PEÑAFLO.**

Los compromisos que la aprobación de este documento conlleva quedan recogidos en el apartado 2.6 de la memoria justificativa.

Las obras de urbanización ejecutada directamente por el promotor se cederán al ayuntamiento una vez finalizadas de acuerdo con los proyectos aprobados. La conservación de las mismas corresponde a los promotores hasta el momento de la recepción definitiva de las mismas. A partir de ese momento la conservación será municipal.

Tanto la recepción provisional de las obras, como la definitiva, se resolverán durante el mes siguiente a las correspondientes solicitudes del promotor. Con la primera se acompañara el correspondiente certificado de final de obra firmado por los técnicos directores. En caso de silencio administrativo por incumplimiento de este plazo, se entenderá realizada la





recepcion correpondiente. El plazo de garantía entre la recepción provisional y la definitiva, sera de un año.

#### 5.- GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE ESTOS COMPROMISOS.

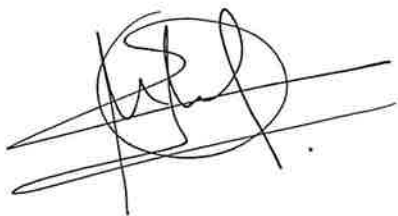
Las garantías del cumplimineto de estos compromisos vendrán representados por el aval del 6% de las obras de urbanización, según evaluación económica del presente plan parcial.

#### 6.- MEDIOS ECONOMICOS.

El promotor cuenta para el desarrollo de las obras de urbanización con los medios económicos suficientes, representado en la titularidad de los terrenos que promueve y con los ingresos obtenidos con las ventas inmobiliarias, así como tantas aportaciones económicas resulten necesarias, siendo sobradamente conocida su solvencia en medios bancarios.

Cordoba, febrero de 2005.

Los arquitectos.

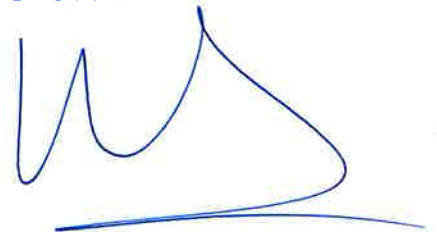


**APROBADO**

por el Ayuntamiento  
Pleno de Poñafior en  
sesión de fecha \_\_\_\_\_

31 - MARZO - 2005

El Secretario.



**APROBADO**

por el Ayuntamiento  
Pleno de Peñaflor en  
sesión de fecha \_\_\_\_\_

31 MARZO 2005

El Secretario,

### **3.- ORDENANZAS REGULADORAS.**

#### **3.1. GENERALIDADES.**

Las presentes ordenanzas regulan las actuaciones urbanísticas y edificatorias del sector 2 de las NN. SS. de Peñaflor.

Cualquier duda, contradicción o interpretación a que diese lugar la aplicación de estas normas, deberá resolverse por la aplicación de las capitulaciones de la actual ley del suelo y de las disposiciones de las NN. SS. de Peñaflor.

#### **3.2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.**

##### **3.2.1. Zonificación.**

El presente plan prevé las siguientes zonas, a cada una de las cuales le corresponderá una ordenanza específica, definidas en el capítulo de ordenanzas particulares.

- Zona residencial.
- Zona libre pública o verde.
- Equipamiento.
- Viales.

##### **3.2.2. Proyectos de urbanización.**

Como desarrollo de las previsiones de las NN. SS., habrá de tramitarse un proyecto de urbanización de la totalidad del sector de actuación, que definirá las características técnicas de las obras a ejecutar con una evaluación detallada de las mismas.

El proyecto de urbanización que se redacte, cumplirá lo dispuesto en el art. 92 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 67 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

#### **3.3. ORDENANZAS DE APLICACIÓN.**

##### **3.3.1. Ordenanzas generales.**

###### **01. Superficie de techo edificable.**

Es la suma de todas las superficies cubiertas de las plantas que tengan la consideración de bajas o altas.

Las terrazas cubiertas no voladas computan al 100%.

Las proyecciones horizontales de escaleras y huecos de canalizaciones computan al 100% en cada planta.

Las terrazas voladas y cuerpos salientes computan al 50%.



**APROBADO**  
por el Ayuntamiento  
Pleno de Peñafiel en  
sesión de fecha.....

Los porches descubiertos y plantas diáfanos no computan. 31 MARZO 2005

Los espacios en planta baja, destinados a aparcamientos no computan siempre que sean diáfanos (no cerrados).

02. Ocupacion de parcela.

Superficie resultante de la proyeccion horizontal del total del volumen edificado incluido los vuelos.

03. Alineacion a vial.

Es la linea que señala el límite de la edificación a lo largo del vial.

04. Ancho de vial.

Es una medida lineal de referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación.

05. Altura reguladora maxima.

Es la máxima altura que pueden alcanzar los edificios. Se establece en metros y numero de plantas, siendo obligado cumplir simultáneamente ambas condiciones.

06. Criterios de medicion de alturas.

Las alturas se miden desde la cota inferior de referencia, hasta al plano horizontal de la cubierta (caso de cubierta inclinada) o hasta el plano superior del último forjado (en caso de terraza o cubierta plana).

Por encima de la altura reguladora máxima, sólo se permiten:

- A) Cubierta con pendientes <50% cuyos arranques sean líneas horizontales paralelas a los paramentos de fachada y situadas a una altura no superior a la maxima. Los espacios resultantes interiores, no seran ocupables ni habitables.
- B) Los petos de barandillas y elementos de separación entre azotea con una altura máxima de 1.20m., si son opacos, o 1.80m. si son rejas o transparentes.
- C) Las cámaras de aire y elementos propios de cubiertas planas con una altura de 0.6m.
- D) Los elementos técnicos de instalaciones.
- E) Los remates decorativos.

07. Criterios para la determinacion de la cota de referencia.

1. Edificios con frente a una sola vía.



**APROBADO**

por el Ayuntamiento  
Diputación de Sevilla

Si el desnivel entre los 2 extremos de la línea de fachada  $\leq 1,20m.$  se dividirá la fachada en tramos para aplicar el criterio anterior.

31 MARZO 2005

2. Edificios con fachada en esquina.

El Secretario.

La mayor altura se prolongará en la calle de menor ancho una distancia máxima que será una vez y media el ancho de la calle de menor anchura.

A partir de la distancia así determinada, la altura de la edificación será la correspondiente a la calle de menor anchura.

3. Edificios con fachadas a plazas.

La altura reguladora será la correspondiente a la calle de mayor ancho que afluya a la plaza.

4. Edificios con fachada a parques, equipamientos, etc.

La altura máxima será la más alta de las correspondientes a los dos frentes de la manzana contigua, al que trate.

08. Planta baja.

Sera aquella cuya solera este situada entre las cotas +1.50m. y respecto de la cota de referencia de medición de alturas.

La altura libre mínima de planta baja será de 3.25m. (para uso distinto al de vivienda) y de 2.80m. para uso de viviendas, en todo caso menor de 4 m.

No se permite el desdoblamiento de planta baja en semisótano y entresuelo.

Alfillos en planta baja siempre que:

- No tengan acceso independiente desde el exterior.
- Se separen 2m. de la fachada de acceso al edificio.
- No superen el 40% de ocupación de la planta del local.
- La altura libre sera de 2.20 por encima y de 2.20 por debajo.
- No se destinen a viviendas.

09. Planta sótano.

La planta sótano es aquella situada por debajo de la que tenga la consideración de planta baja, presentando o no huecos a fachada.

10. Plantas altas.

Son aquellas plantas situadas por encima de la que tenga la consideración de planta baja.

La altura libre mínima será de 2.60m.



**APROBADO**

por el Ayuntamiento  
Pleno de Peñafiel en  
sesión de fecha \_\_\_\_\_

31 MARZO 2005

El Secretario



#### 11. Medianeras.

Si al aplicar las condiciones de la edificación recogidas en las ordenanzas de cada zona, apareciesen medianeras vistas, éstas se tratarán con materiales de fachadas.

#### 12. Retranqueos.

Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación del vial o de las medianeras.

#### 13. Cuerpos salientes.

Los cuerpos salientes abiertos sólo computan el 50%, prohibiéndose los cerrados.

Se prohíben en planta baja, admitiéndose en la alta con las regulaciones de las ordenanzas particulares.

#### 14. Ventilación e iluminación.

La ventilación e iluminación por medios técnicos sin utilización de patios se admitirá en las viviendas para piezas que no sean estancias o dormitorios, siempre que se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por las normas estatales y municipales.

La ventilación e iluminación de locales de comercio u oficinas, podrá realizarse mediante elementos técnicos que garanticen las adecuadas condiciones de higiene.

Todo lo relativo a patios de luces, ventilación e iluminación recogida en estas normas, habrá de cumplirse para obras de ampliación por elevación de nuevas plantas.

#### 15. Patios de luces.

Los patios de luces presentarán una dimensión mínima de 3m. y una superficie mínima de 9m<sup>2</sup>. Se tendrá en cuenta además la siguiente:

- A) Las luces mínimas no podrá reducirse con lavaderos o cuerpos salientes.
- B) El pavimento del patio estará como máximo a 1m. sobre el nivel del suelo del local a ventilar e iluminar.

#### 16. Patios de ventilación.

Tendrán una dimensión mínima >2m. y una superficie mínima de 5m<sup>2</sup>., además deberá cumplir la condición a del apartado anterior.

#### 17. Regulación de usos.





A efectos del presente plan y según su función los usos se clasifican en:

- Uso global: Residencial.
- Usos pormenorizados permitidos.
- Uso característico, art. 98.1. R.D.L. 1/1992: Residencial en Línea, categoría unifamiliar.
- Usos complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:
  - \*Equipamiento dotacional.
  - \*Espacios libres.

Se permiten los siguientes:

- \*Terciarios.
- \*Residencial en Hilera, categoría unifamiliar, para promociones unitarias de conjuntos, como mínimo de 10 viviendas.
- \*Servicios de Infraestructuras y Transportes.

- Usos pormenorizados prohibidos:

- \*Residencial, categoría plurifamiliar.
- \*Agrícola.
- \*Industrial en todas sus categorías.
- \*Residencial Unifamiliar Aislada.

18. Regulación de uso de viviendas.

Se establece la siguiente categoría:

- Vivienda unifamiliar.
- Vivienda situada en parcela independiente, con acceso independiente y exclusivo.

19. Condiciones higiénico-sanitarias.

A) Iluminación y ventilación.

Toda estancia (pieza habitable, excluidos pasillos, dormitorios): 20m<sup>2</sup> (para viviendas de 3 dormitorios).

Cocina: 5m<sup>2</sup>.

Lavadero: 2m<sup>2</sup>.

Dormitorios: 10m<sup>2</sup> (dobles) 6m<sup>2</sup> (simples)

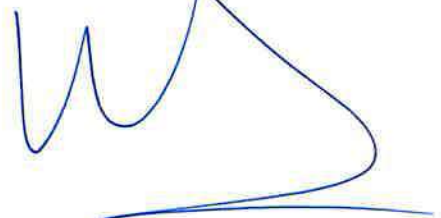
Baños: 3m<sup>2</sup>.

Aseos: 1.10m<sup>2</sup>.

B) Condiciones de distribución.

Cada vivienda dispondrá al menos de un baño sin acceso directo desde los dormitorios o cocina. Si el acceso es a través de comedor, éste y el baño quedará separados por una dependencia con doble puerta.

**APROBADO**  
por el Ayuntamiento  
Pleno de Peñaflor en  
sesión de fecha \_\_\_\_\_  
31 MARZO 2005  
El Secretario.



En las viviendas con igual número de baños que de dormitorios, el acceso podrá ser directo desde el dormitorio al baño.

Ancho de pasillo: >85cm.

Escalera: ancho de huella >27cm. altura de tabica <20cm. ancho de meseta >100cm. ancho mínimo del tramo >85cm.

20. Regulación del uso aparcamiento.

Dimensiones mínimas de la plaza 2.2 x 4.5m.

Superficie útil: 20m<sup>2</sup>., altura libre mínima 2.25m. (en acceso 3m.). Anchura del acceso 3m. (al menos en 4m.). Pendiente máxima de rampas: 20% (4% en los primeros 4m.).

3.2.2. Ordenanzas particulares de la zona.

3.3.1.1. Zona de vivienda unifamiliar adosada.

Comprende el área que se ha desarrollado con edificación residencial unifamiliar en Línea, cuya morfología está caracterizada por la correlación entre parcelas y unidades de edificación, pero donde la calle ha sido el elemento ordenador fundamental en la mayoría de los casos.

3.3.2.1.1. Parcela mínima.

La superficie mínima admisible es de 100m<sup>2</sup>., con una fachada mínima de 6m. y fondo de 12m.

3.3.2.1.2. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será del 70%.

3.3.2.1.3. Retranqueo de fachada.

No se permite retranqueo de la fachada principal, que quedará alineada al vial.

3.3.2.1.4. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima y permitida será de PB+1, con un total de 7m. de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en las presentes normas.

Por encima de la altura reguladora, se podrá rematar la edificación con cubiertas inclinadas, cuyas cumbres no podrán sobrepasar los 2.75m. contados a partir de la altura reguladora máxima. El espacio resultante bajo estas cubiertas, no será habitable y en él sólo podrán ubicarse depósitos de agua y demás instalaciones de las viviendas.

**APROBADO**  
por el Ayuntamiento  
Pleno de Peñafiel en  
sesión de fecha \_\_\_\_\_

31 MARZO 2005

El Secretario



En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma y piezas de trasteros y lavaderos, cuya ocupación máxima será 15% de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de 2.75m.

APROBADO  
por el Ayuntamiento  
Pleno de Peñaflores en  
fecha...

Se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos etc...

31 MARZO 2005

### 3.3.2.1.5. Altura libre de plantas.

La altura libre de plantas altas y bajas no será inferior a 2.80m.

El Secretario,

### 3.3.2.1.6. Sótano.

Se admite una planta de sótano para uso de garaje y trastero exclusivamente.

### 3.3.2.1.7. Ordenanzas de valla.

- A) Solar sin edificar. Será obligado realizar un muro de cerramiento de 2m. de altura máxima.
- B) Parcelas edificadas. En las vallas medianeras las diferencias de cotas de rasantes entre los dos terrenos colindantes, no deberá ser superior a 1.50m. y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2.10m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes.

En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas entre vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

### 3.3.2.1.8. Condiciones de uso.

El uso dominante será el de viviendas unifamiliares adosadas en Línea.

Usos complementarios: se permite el uso de oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a vivienda y comercial en planta baja.

### 3.3.2.2. Zona libre pública o verde.

El uso de estas zonas, será el esparcimiento, juegos y recreos y zonas ajardinadas y peatonales.

No se autoriza la construcción de edificaciones de carácter permanente.

Se autorizan la instalación de kioscos eventuales con autorización expresa del Excmo. Ayuntamiento de Peñaflores.

### 3.3.2.3. Viales.

Los espacios destinados a viales, únicamente podrán destinarse al



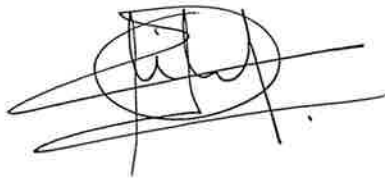
tráfico rodado y peatonal, así como al uso de aparcamientos públicos adosados al vial.

3.3.2.4. Equipamiento.

Parcela	1092m2.
Altura máxima	7m. (PB+1).
Separaciones	A vial 3m. A linderos 3m.
Ocupación máxima	70%.

Cordoba, febrero de 2005.

Los arquitectos.



ROMA

**APROBADO**

por el Ayuntamiento  
Pleno de Peñaflor en  
sesión de fecha \_\_\_\_\_

31 MARZO 2005

El Secretario.



#### 4.- PLAN DE ETAPAS.

Las obras de urbanización y posterior urbanización se prevén realizarlas en dos etapas o fase de actuación.

Estas fases quedan perfectamente definidas en el plano de documentación denominado plan de etapas.

Cada etapa se compone de lo siguiente:

##### 1ª etapa.

Comprendería la glorieta de distribución, primera manzana y primera hilera de la segunda manzana.

- |                   |            |
|-------------------|------------|
| - Residencial     | 3393.07 m2 |
| - Espacios libres | 643.03 m2  |

##### 2ª etapa.

Comprendería la segunda hilera de la segunda manzana, viario con mediana, tercera y cuarta manzana.

- |                   |            |
|-------------------|------------|
| - Residencial     | 7922.30 m2 |
| - Equipamiento    | 1092.00 m2 |
| - Espacios libres | 1632.97 m2 |

El criterio seguido es el de realizar el menor número de explanaciones en la primera etapa, sirviendo de motor de la urbanización en aspecto de definición.

#### 4.2. PLAZOS DE EJECUCION.

El plazo máximo para el cumplimiento de los deberes de cesión será de cuatro años a contar desde la fecha de aprobación definitiva del plan parcial.

Quedarán realizadas en la primera fase todas las acometidas y enganches de las redes de baja tensión, alumbrado, saneamiento, abastecimiento y canalización telefónica, antes de comenzar las obras de edificación previstas en el plan y para el perfecto funcionamiento de las dotaciones en la segunda etapa.

#### 4.3. DETERMINACION DE NIVELES DE INFRAESTRUCTURA.

El estudio por fases de actuación y de ejecución de la urbanización, han sido previstos para que al utilizar los terrenos urbanizados, estén dotados de los niveles de infraestructura adecuados para el fin al que se destine.

Cordoba, febrero de 2005.

Los arquitectos.



APROBADO  
por el Ayuntamiento  
Pleno de Peñafiel en  
sesión de fecha \_\_\_\_\_

31 MARZO 2005

El Secretario.





**APROBADO**

por el Ayuntamiento  
Pleno de Peñaflor en  
sesión de fecha \_\_\_\_\_

31 MARZO 2005

## 5.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

El Secretario.

### 5.1. OBJETO.

El objeto del presente estudio económico financiero, es evaluar y actualizar los costos de urbanización del sector, globalmente y según el plan de etapas previsto, y analizar la cadencia de inversiones necesarias en relación con los beneficios de las actuaciones inmobiliarias, para en consecuencia, determinar la posible viabilidad económica de la inversión de acuerdo con las especificaciones de los artículos 55 y 63 del Reglamento de Planeamiento.

Para ello, evaluamos los costes según parámetros unitarios, ya que se trata de una estimación inicial, sin perjuicio de una evaluación más detallada del proyecto de urbanización, y analizamos las repercusiones económicas sobre el metro cuadrado edificable de aprovechamiento lucrativo, para obtener la relación entre ambos.

### 5.2. COSTES UNITARIOS.

Para la evaluación de los costes de urbanización, empleamos los siguientes parámetros de costes unitarios:

M2. De vial ejecutado, con p.p.  
de servicio urbanístico 43,70 €/m2.

M2. De ajardinamiento de zonas  
verdes 10,30 €/m2.

A partir de estos costes unitarios, elaboramos el presupuesto de ejecución de obras de urbanización.

### 5.3. PRESUPUESTO GLOBAL DE EJECUCION.

El presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización, lo estimamos en:

8076,48 m2 de viales x 43,70 €/m2.	352.942,17 €.
2276 m2 zonas verdes x 10,30 €/m2.	23.442,80 €.
<b>TOTAL</b>	<b>376.384,97 €.</b>

### 5.4. REPERCUSIONES.

Se evalúa a continuación las distintas repercusiones que suponen el presupuesto de ejecución estimado, lo que nos da una primera aproximación a la viabilidad económica del proyecto.

Repercusion sobre m2 de suelo bruto:  
 $376.384,97/22760 = 16,54 \text{ €/m}^2$ .



**APROBADO**

por el Ayuntamiento  
Pleno de Peñaflor en  
sesión de fecha \_\_\_\_\_

31 MARZO 2005

El Secretario,



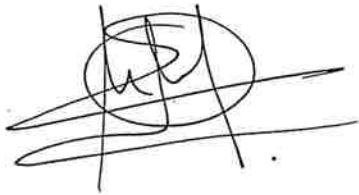
Repercusion sobre m2 edificable residencial:  
 $376.384,97/11315,37 = 33,26 \text{ €/m}^2$ .  
Repercusion por vivienda:  
 $376.384,97/91 = 4136,10 \text{ €/m}^2$ .

5.5. CONCLUSIONES.

Teniendo en cuenta la situación geográfica del sector y las expectativas de venta, se entiende que el presente plan parcial es viable.

En resumen, se trata de acometer la ordenación y posterior urbanización de un sector que en la actualidad divide zonas perfectamente definidas para tratar de completar una malla urbana coherente y unifaria.

Cordoba, enero de 2005.  
Los arquitectos.



ROSA







COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
SEVILLA  
01624/91T04  
**VISADO**  
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

DELIMITACION DEL SECTOR 2

PROPIETARIO: FRANCISCO CRUZ LOPEZ  
SUPERFICIE DEL SECTOR 22760m2

**APROBADO**  
por el Ayuntamiento  
Pleno de Peñaflor en  
sesión de fecha  
31 MARZO 2005

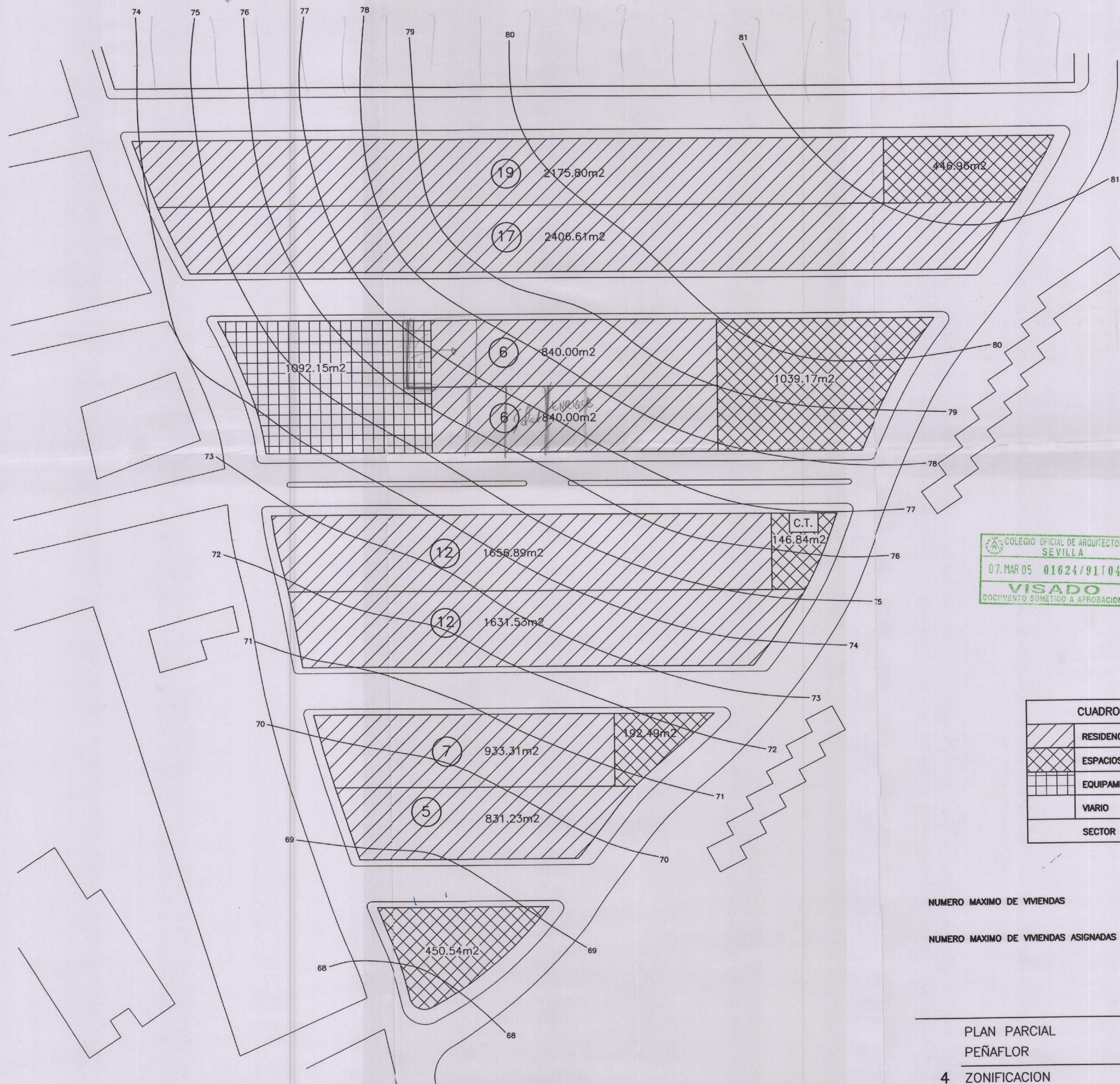
El Secretario

*[Handwritten Signature]*

PLAN PARCIAL	SECTOR 2
PEÑAFLORES	(SEVILLA)
3 TOPOGRAFICO ACTUAL	1:500
D. FRANCISCO CRUZ LOPEZ. PROMOTOR	

*[Handwritten Signature]*  
*[Handwritten Signature]*





COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
SEVILLA  
07.MAR 05 01624/91T04  
VISADO  
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

CUADRO DE SUPERFICIES	
	RESIDENCIAL 10628.40m2
	ESPACIOS LIBRES 2276.00m2
	EQUIPAMIENTO 1092.15m2
	VIARIO 8978.10m2
	SECTOR 22760m2

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS

APROBADO  
por el Ayuntamiento  
Pleno del Peñaflor en  
sesión de fecha 31 MARZO 2005  
El Secretario.

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS ASIGNADAS AL SECTOR

91

PLAN PARCIAL

SECTOR 2

PEÑAFLOR

(SEVILLA)

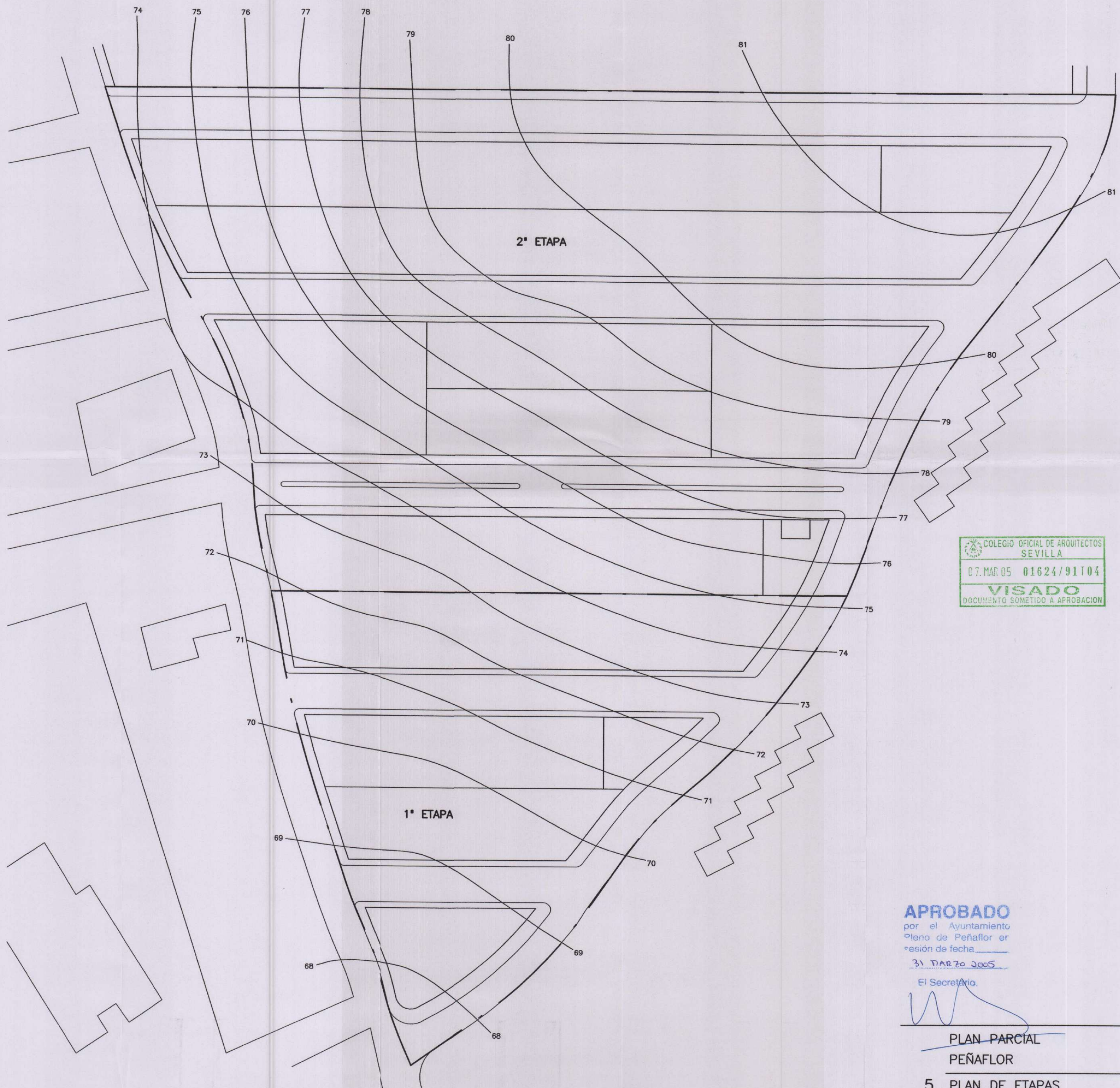
4 ZONIFICACION

1:500

D. FRANCISCO CRUZ LOPEZ. PROMOTOR

FRANCISCO JOSE CANOVACA SEGURA  
RAFAEL SUAREZ MEDINA ARQUITECTOS ENERO 2005.






 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
 SEVILLA  
 07. MAR. 05 01624/91T04  
**VISADO**  
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

**APROBADO**

por el Ayuntamiento  
 Pleno de Peñaflor en  
 sesión de fecha \_\_\_\_\_

31 MARZO 2005

El Secretario.



PLAN PARCIAL  
 PEÑAFLOR

SECTOR 2  
 (SEVILLA)

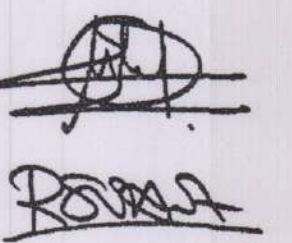
5 PLAN DE ETAPAS

1:500

D. FRANCISCO CRUZ LOPEZ. PROMOTOR

FRANCISCO JOSE CANOVACA SEGURA  
 RAFAEL SUAREZ MEDINA  
 ARQUITECTOS

ENERO 2005.





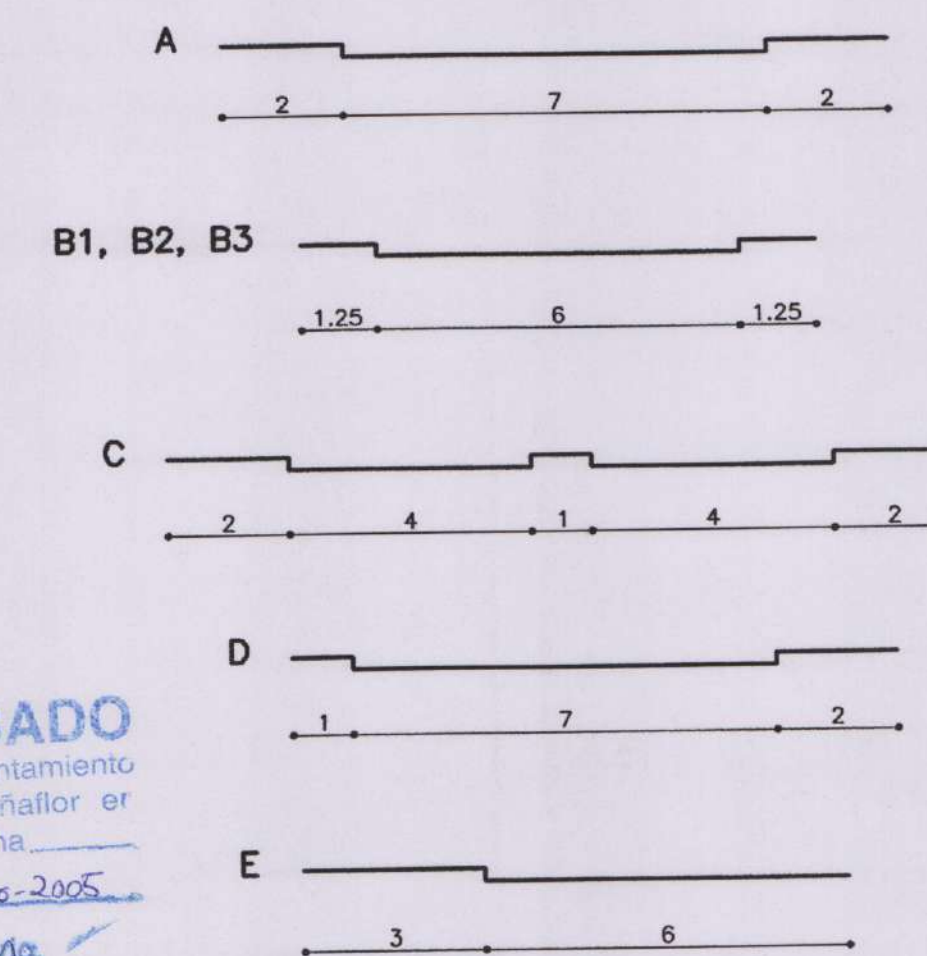


REPLANTEO

	X	Y
0	0.00	0.00
1	-4.5	28.5
2	-14.5	69
3	-21.5	111.6
4	-33.8	149.7
5	-47.7	187
6	25	10.5
7	44.7	28.5
8	62.6	47.5
9	85	69
10	98.5	89.3
11	107.9	111.6
12	112.4	121
13	133.5	149.5
14	155	187

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
SEVILLA  
D. 7. MAR 05 01624/91T04  
**VISADO**  
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

SECCIONES, TIPO DE CALLE.



**APROBADO**

por el Ayuntamiento  
Pleno de Peñaflor en  
sesión de fecha

31 - MAR 2005

El Secretario,

*[Signature]*

PLAN PARCIAL SECTOR 2  
PEÑAFLO (SEVILLA)  
6 VIARIO-REPLANTEO 1:500  
D. FRANCISCO CRUZ LOPEZ. PROMOTOR

*[Signature]*  
**RODRIGUEZ**



