ÍNDICE - ORDENANZAS

CAP. 1.- GENERALIDADES

1.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN
1.2.- LÍMITES
1.3.- DOCUMENTOS BÁSICOS PARA SU APLICACIÓN
1.4.- INTERPRETACIÓN Y DISCREPANCIAS
1.5.- VIGENCIA Y REVISIÓN
1.6.- OBLIGATORIEDAD

CAP. 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO
2.2.- CLASES DE SUELO
2.3.- DEFINICIÓN DE USOS
2.4.- INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE ORDENACIÓN
2.5.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN
2.6.- PARCELACIONES
2.7.- CESIONES DEL SUELO
2.8.- ESTUDIOS DE DETALLE
2.9.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
2.10.- EJECUCIÓN MATERIAL Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS
2.11.- CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

CAP. 3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

3.1.- DELIMITACIÓN
3.2.- CONDICIONES PARTICULARES PARA USO CENTROS TERCIARIOS
3.3.- CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DOTACIONALES Y SERVICIOS PÚBLICOS
3.4.- CONDICIONES PARTICULARES PARA SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES
3.5.- CONDICIONES PARTICULARES PARA SISTEMA VIARIO

CAP. 4.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

4.1.- CONDICIONES GENERALES
4.2.- 4PROYECTO DE URBANIZACIÓN
4.3.- NORMAS DE URBANIZACIÓN
4.4.- RED VIARIA
4.5.- RED DE ABASTECIMIENTO Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.
4.6.- RED DE ALCANTARILLADO
4.7.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
4.8.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
4.9.- RED DE TELEFONÍA
4.10.- RED DE GAS NATURAL
4.11.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

CAPÍTULO 1.- GENERALIDADES

Artículo 1.1. - ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Ordenanzas determinan las condiciones necesarias para la urbanización, edificación y uso del suelo dentro del ámbito comprendido en el Plan Parcial del Sector Residencial SUS/NE-3 incluido como tal en el PGOU de Palma del Río (Córdoba).

Con carácter complementario a estas Ordenanzas, serán de aplicación todas las disposiciones generales del PGOU que les sean de aplicación. Igualmente le serán de aplicación toda la legislación de rango superior.

Artículo 1.2. - LIMITES

Los terrenos objeto de la actuación, delimitados en los Planos de Ordenación de Clasificación del Suelo y de Calificación Urbanística del PGOU, se sitúan al noreste del núcleo urbano de Palma del Río. Sus límites son los siguientes:

- NORTE : Sistema General SGEL 5.
- SUR : Suelo urbanizable SUS/NE-2, “Noreste – 2.
- ESTE : SUT/PPI-5.
- OESTE : Suelo urbanizable SUS/NE-1

Su ámbito territorial comprende un área de forma irregular, con una superficie a ordenar de 110.194,04 m².

Artículo 1.3. - DOCUMENTOS BÁSICOS PARA SU APLICACIÓN

Los documentos básicos para la aplicación de la normativa sobre urbanización, edificación y uso del suelo, son los siguientes:

- Memoria de Información.
- Memoria Justificativa de la Ordenación.
- Plan de Etapas.
- Estudio económico y financiero.
- Normas y Ordenanzas de uso, edificación y urbanización.
- Planos de Información
- Planos de Ordenación.

Artículo 1.4. - INTERPRETACIÓN y DISCREPANCIAS

Las determinaciones que son de aplicación al Sector se detallan en este Plan Parcial del cual forman parte las presentes Ordenanzas.

La interpretación de las disposiciones que incluye se efectuará en función del contenido de la totalidad de documentos que integran el Plan Parcial y de conformidad con el espíritu y finalidad del PGOU de Palma del Río.

Si existiera discrepancia entre sus documentos gráficos, prevalecerá el de mayor escala; si éstas fueran las mismas, predominará el más específico respecto del tema cuestionado.

Si la diferencia fuese entre la documentación gráfica y la escrita, tendrá prioridad ésta última.

Si las divergencias fueran entre este Plan Parcial y otros documentos urbanísticos, el orden de prioridad será:

1. Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río.
3. Plan Parcial del Sector Residencial SUS/NE-3.

Articulo. 1.5. - VIGENCIA Y REVISIÓN

El Plan Parcial tendrá vigencia indefinida, a partir de su aprobación definitiva en tanto no sea expresamente modificado o revisado, mediante intervención administrativa, y aprobación definitiva por el órgano competente.

La modificación del presente Plan Parcial deberá ser tramitada de acuerdo con lo establecido en la LOUA.

Articulo. 1.6. - OBLIGATORIEDAD

Toda la actividad urbanística que se desarrolle dentro de su ámbito, ya sea de iniciativa pública o privada, habrá de ajustarse al presente Plan Parcial.

CAPÍTULO 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 2.1. - CALIFICACIÓN DEL SUELO

De acuerdo con el PGOU el suelo comprendido en el ámbito del sector queda calificado como Terciario.

Forman parte del mismo, y su localización queda definida en el plano de ordenación correspondiente a Zonificación, los siguientes sistemas y zonas:

- Terciario
- Viarios y aparcamientos
- Espacios Libres
- Equipamientos

Artículo 2.2. - CLASES DE USOS

En nuestro caso el uso global es el Terciario, y por tanto en función del mismo se ha fijado el nivel de sus dotaciones.

No obstante en cada parcela viene determinada la clase de cada uso asignada, la tipología, la edificabilidad y el techo máximo.

Artículo 2.3. - DEFINICION DE USOS

Los usos de la edificación se regulan en función de las actividades que en ella se desarrollan, se ubicará en las zonas que a tal efecto se señalen en el plano de zonificación. Se definen los siguientes:

- Uso centro y Servicios terciarios: Uso contemplado en el presente Plan Parcial. Su definición y usos pormenorizados quedan recogidos en los Art.- 10.151 y siguientes de la Sección 4ª del "Capitulo III. Normas Básicas de los Usos" del PGOU.

- Equipamientos y servicios públicos: Se incluyen en éste los espacios y edificios destinados a uso social, asistencial, administrativo, sanitario, etc., según establece el Art.- 17 de la LOUA. Su definición y usos pormenorizados quedan recogidos en el Art.- 10.188 y siguientes de la Sección 5ª del "Capitulo III. Normas Básicas de los Usos" del PGOU. El terreno con esta calificación es de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Palma del Río.

- Sistema de Espacios Libres: está constituido por las reservas de suelo señaladas en el Plano de zonificación y destinadas a Jardines y Parques. Su definición y usos pormenorizados quedan recogidos en el Art.- 10.196 y siguientes de la Sección 6ª del "Capitulo III. Normas Básicas de los Usos" del PGOU. El terreno con esta calificación es de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Palma del Río.

- Sistema Viario: Está constituido por el conjunto de calzadas de circulación rodada, acerados y vías peatonales, y las zonas de estacionamiento de vehículos, que se señalen en los planos correspondientes. Todo el sistema viario es de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Palma del Río. Su definición y usos pormenorizados quedan recogidos en el Art.- 10.200 y siguientes de la Sección 7ª del "Capitulo III. Normas Básicas de los Usos" del PGOU. El terreno con esta calificación es de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Palma del Río.

Artículo 2.4. - INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE ORDENACIÓN

El presente Plan Parcial se desarrollará según las determinaciones de la LOUA y de los Reglamentos de Planeamiento y Gestión Urbanística, del PGOU y el propio Plan Parcial.

Las presentes Ordenanzas definen completamente el proceso urbanizador y edificatorio, por lo que no son necesarias otras figuras de planeamiento complementario.

Artículo 2.5. - INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

El presente Plan Parcial se gestionará mediante una Unidad de Ejecución actuándose por el sistema de COMPENSACIÓN, según lo dispuesto en los Art. 129 a 138 de la LOUA y los correspondientes del RGU.

Artículo 2.6. – PARCELACIONES

Las parcelaciones se definirán en el Proyecto de Reparcelación, no alteraran las determinaciones del presente Plan Parcial en cuanto a viales, sistemas de equipamientos, etc. En el suelo lucrativo de uso global Terciario: Se permite, a partir de las manzanas definidas en el plan Parcial, la segregación en parcelas de menores dimensiones siempre que se cumplan, en cada una de las resultantes, las condiciones mínimas exigidas en cuanto a superficie y frente de fachada. En caso necesario se redactaría un Estudio de Detalle de la manzana a segregar.

Así mismo se permiten agregaciones y agrupaciones de parcelas, previa autorización municipal, siempre que las parcelas resultantes cumplan con las Ordenanzas en su configuración definitiva.

En el sistema de espacios libres: No se autorizan segregaciones en las parcelas destinadas a estos usos.

Artículo 2.7. - CESIONES DEL SUELO

Las cesiones de suelo obligatorias y gratuitas a realizar al Municipio se regirán según lo establecido en la LOUA, y en ellas se incluyen los viales, aparcamientos, espacios libres y equipamientos.

Los propietarios de terrenos incluidos dentro del Sector están obligados a ceder al Ayuntamiento el 10% del Aprovechamiento Lucrativo total resultante. No obstante el Ayuntamiento podrá admitir si lo considera oportuno que se sustituya dicha cesión por una compensación en metálico por el valor equivalente a dicho aprovechamiento.

La localización de la cesión del suelo donde se pueda materializar el Aprovechamiento Lucrativo correspondiente al Ayuntamiento, se fijará en el Proyecto de Reparcelación de los terrenos comprendidos en el sector.

Artículo 2.8. - ESTUDIOS DE DETALLE

No se considera necesario, como objetivo de partida, la realización de ningún Estudio de Detalle. No obstante, y en consonancia con la legislación vigente, se mantiene el recurso, tanto para la Administración como para los administrados, de proponer en caso de conveniencia su formulación cuando abarquen manzanas completas y con las finalidades exclusivas establecidas en el art. 6.1 b) y c) del Reglamento de Planeamiento, y en las condiciones indicadas en los apartados 3, 4, 5 y 6 del mismo artículo. Su contenido se referirá a lo expuesto en el art. 66 del citado Reglamento.

Artículo 2.9. - PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

El proyecto de urbanización será único, se ajustará a lo establecido en la Sección Sexta del TITULO IV de la LOUA, así como al Capítulo VII del Título Primero del R.P.U. y contendrá todas las determinaciones técnicas necesarias para la realización de las obras. Su aprobación llevará implícita la licencia para la ejecución de las mismas.

Se atendrá a lo especificado en el Capítulo 4º. Normas Básicas de Urbanización, del TITULO X de las Normas Urbanísticas del PGOU.

El proyecto de obra de urbanización de carácter complementario o puntual se tramitará con iguales condiciones que los proyectos de edificación.

Artículo 2.10. - EJECUCIÓN MATERIAL Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La ejecución de las obras de urbanización previstas en el Sector y concretadas en el Proyecto de Urbanización, corresponde en su caso a la Junta de Compensación.

Los plazos de ejecución para llevar a efecto la actividad urbanizadora, serán determinados por el Plan de Etapas.

Una vez concluidas las obras de urbanización se procederá, por parte del Ayuntamiento de Palma del Río, a la recepción de las mismas, siempre y cuando se hayan ejecutado totalmente conforme al proyecto de urbanización aprobado, y conforme a lo establecido en el ART.- 154 de la LOUA.

Artículo 2.11. - CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La conservación de las obras de urbanización compete al municipio. Esta competencia será designada por el Ayuntamiento conforme a lo establecido en al ART.- 153 de la LOUA.

CAPÍTULO 3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

3.1.- DELIMITACIÓN

Los usos que se permiten en el ámbito territorial del presente Plan Parcial vendrán determinados según las zonas señaladas en el plano 2.1 “Ordenación General, Zonificación y Alineaciones”, siendo el uso global el designado como "Terciario”.

3.2.- CONDICIONES PARTICULARES PARA USO CENTROS TERCIARIOS

Las condiciones generales para esta zona están recogidas en la Sección Cuarta del Capítulo II, TITULO X, de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas de Carácter Pormenorizado del PGOU de Palma del Río.

Las condiciones particulares para esta zona están recogidas en la Subsección Decimotercera del Capítulo II, TITULO XII, de las Normas Urbanísticas de Carácter Estructural del PGOU de Palma del Río. En particular son las siguientes:

Artículo 3.2.1.- DELIMITACIÓN:

Zona delimitada en el Plano nº 2.1 Zonificación general, Ordenación y alineaciones con la letra T.

Artículo 3.2.2.- ALINEACIONES, RETRANQUEOS Y SEPARACIÓN A LINDEROS:

Las edificaciones se separarán H/2 de todos los linderos, con un mínimo de cinco (5) metros.

Artículo 3.2.3.- OCUPACIÓN:

La superficie ocupable será en función de al edificabilidad, pudiéndose disponer libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre la separación a linderos.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano, pudiéndose ocupar, además de la superficie ocupada sobre rasante, una banda exterior de hasta cinco (5) metros de anchura y con una distancia mínima a todos los linderos de tres (3) metros.

Artículo 3.2.4.- EDIFICABILIDAD NETA:

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela por un coeficiente de edificabilidad de 0.6665 m2t/m2s.

Artículo 3.2.5.- NÚMERO DE PLANTAS:

Se permite la construcción de 3 plantas sobre rasante y 1 bajo rasante. Sobre la altura máxima reguladora podrá disponerse de castilletes de acceso a la cubierta y los necesarios para albergar las instalaciones pertinentes. Su ocupación deberá ser inferior al quince (15 %) por ciento de la superficie de la cubierta donde este ubicados.

Artículo 3.2.6.- PATIOS:

Se autorizarán los patios de ventilación y luces y los patios de manzana, de acuerdo con las dimensiones establecidas en la Normas Generales de PGOU:

Artículo 3.2.7.- USOS:

El uso determinado será el de centros y servicios terciarios.

Artículo 3.2.8.- CONSTRUCCIONES AUXILIARES:

Se permitirán las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de Edificación.

Artículo 3.2.9.- CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA:

Se construirá un cerramiento para la parcela alineada a vial, al menos en todo su perímetro que linde con viario público.

Las parcelas edificadas solo podrán vallarse con elementos de hasta cien (100) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

Los espacios libres de edificación deberán acondicionarse con elementos urbanos, jardines y aparcamientos, en número que determine la normativa particular del uso determinado.

Artículo 3.2.10.- APARCAMIENTOS:

Se deberá prever en el interior de la parcela las plazas de aparcamiento necesarias según el uso al que se destine la misma, en función de lo establecido en la Sección 4ª del Capitulo III. Normas Básicas de los Usos del P.G.O.U de Palma del Río.

3.3.- CONDICIONES PARTICULARES PARA USOS DOTACIONALES Y SERVICIOS PUBLICOS

Las condiciones particulares para este uso están recogidas en la Sección 5ª del TITULO X, de las Normas Urbanísticas de Carácter Estructural del PGOU de Palma del Río. En particular son las siguientes:

Artículo 3.3.1.- DELIMITACIÓN:

Zona delimitada en el Plano nº 2.1 Zonificación general, Ordenación y alineaciones con la letra E.

Artículo 3.3.2.- ALINEACIONES, RETRANQUEOS Y SEPARACIÓN A LINDEROS:

Las edificaciones se separarán H/2 de todos los linderos, con un mínimo de cinco (5) metros.

Artículo 3.3.3.- OCUPACIÓN:

La ocupación máxima de la parcela será del 75%, pudiéndose construir una (1) planta sótano bajo rasante.

Artículo 3.3.4.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela por el coeficiente de edificabilidad de 1.00 m2t./m2s.

Artículo 3.3.5.- NÚMERO DE PLANTAS:

La altura máxima de la edificación será la necesaria para el equipamiento y deberá ser fijada de común acuerdo con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Palma del Río.

Artículo 3.3.6.- ESPACIOS LIBRES:

Los espacios que no sean ocupados por edificación deberán ser tratados como espacios libres (articulo 3.7. de las presentes normas), pudiendo ubicar en dichas zonas aparcamientos para vehículos, en el número que determine las ordenanzas particulares del uso.

Artículo 3.3.7.- USOS:

El uso determinado será el de Dotacional y Servicios Públicos.

Artículo 3.3.8.- VALLAS:

Se construirá un cerramiento para la parcela alineada a vial, al menos en todo su perímetro que linde con viario público.

Las parcelas edificadas solo podrán vallarse con elementos de hasta cien (100) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

Los espacios libres de edificación deberán acondicionarse con elementos urbanos, jardines y aparcamientos, en número que determine la normativa particular del uso determinado.

3.4.- CONDICIONES PARTICULARES PARA SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Las condiciones particulares para este uso están recogidas en la Sección 6ª del TITULO X, de las Normas Urbanísticas de Carácter Estructural del PGOU de Palma del Río.

3.5.- CONDICIONES PARTICULARES PARA SISTEMA VIARIO

Las condiciones particulares para este uso están recogidas en la Sección 7ª del TITULO X, de las Normas Urbanísticas de Carácter Estructural del PGOU de Palma del Río.

CAPÍTULO 4.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 4.1. - CONDICIONES GENERALES

Tienen por objeto regular las condiciones a las que habrá de atenerse el Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de las normas sectoriales que le sean de aplicación en cada caso y las que establezca con carácter general o específico el Ayuntamiento de Palma del Río.

El Proyecto de Urbanización comprenderá el diseño de las obras de viabilidad y servicios necesarios para llevar a la realidad las determinaciones del presente Plan Parcial. Su contenido no implicará decisiones sobre ordenación del territorio, régimen del suelo o de la edificación, ni alterará las determinaciones incluidas en el presente Plan Parcial.

Todas las obras anteriormente citadas se proyectarán conjuntamente en un único Proyecto de Urbanización. No obstante, si el carácter especializado de algunas instalaciones o servicios así lo aconsejase (como las de electricidad, accesos, impacto ambiental, etc.) podrán redactarse proyectos independientes referidos a las mismas, cuya ejecución se simultaneará con el conjunto de las obras de urbanización.

En el caso de que la urbanización se desarrollase con anterioridad a los distintos sectores por los que el Plan Especial de Infraestructuras de Palma del Río prevé el paso de instalaciones, en particular la evacuación de aguas pluviales y residuales, el proyecto de urbanización deberá contener las obras complementarias correspondientes a fin de asegurar la continuidad de las instalaciones proyectadas.

Artículo 4.2. - PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El proyecto de Urbanización deberá recoger las determinaciones del presente Plan Parcial adecuadas al Decreto 72/1.992, de 5 de Mayo, de la Junta de Andalucía sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

Su contenido se ajustará a lo indicado en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento y desarrollarán materialmente las determinaciones del presente Plan Parcial. Se respetarán los criterios expuestos en la memoria de este Plan Parcial así como en sus planos, pero teniendo en cuenta que en estos últimos su valor es de carácter esquemático.

Artículo 4.3. - NORMAS DE URBANIZACIÓN

No se podrán modificar, sin previa justificación, las determinaciones del presente Plan Parcial.

Con el fin de garantizar el suministro a los servicios urbanísticos del Sector, se dispondrán de las redes y elementos accesorios que, incluso si fuese necesario, saldrán fuera de sus límites, contemplándose en el Proyecto de Urbanización los correspondientes costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y demás elementos, todos ellos supongan.

Será obligatorio el cumplimiento de lo establecido en el CAPITULO IV. NORMAS BASICAS DE URBANIZACIÓN del PGOU de Palma del Río. Los diferentes servicios a implantar en la urbanización se realizarán de acuerdo con las siguientes características, dotaciones o estándares.

Artículo 4.4. - RED VIARIA

Comprenderá el conjunto de calzadas, vías peatonales, aparcamientos y acerados establecidos en los planos de ordenación. Así mismo también recogerá la ordenación de los accesos desde las vías exteriores existentes.

4.4.1. Trazado: Será el indicado en el plano de ordenación 2.2 "Red Viaria, Trazado y Secciones Tipo", que no podrá ser modificado excepto en la reordenación de los accesos desde las vías exteriores existentes al Sector donde se cumplirá con lo exigido por el organismo titular de dichas vías.

4.4.2. Dimensionamiento: Las secciones mínimas para las calzadas han sido establecidas según de acuerdo con las Condiciones de Diseño de Viario establecidas en el ART.- 10.223 del PGOU.

De esta forma se han proyectado varios tipos de calzadas. Estas están formadas por:

SECCIONES TIPO DE VIARIO

CALLE	ANCHO TOTAL	ACERA	APARCAMIENTO	CALZADA	APARCAMIENTO	ACERA
A	24.00	6.00	-	7,00	4,50	6,50
B	20.00	6.00	-	7.00	2.50	4.50
C	18.00	5.00	-	7,00	-	6.00
H	30.00	7.00	2,50	9,00	2.50	7.00
D	15.00	4.50	-	6,50	-	4,00
	7.00	7.00	-	-	-	-
Prolongamiento. Félix Rodríguez de la Fuente	30.00	6.00	4.50	9,00	4.50	6.00

4.4.3. Materiales Aconsejables: Los materiales aconsejables en la pavimentación de la red viaria, son los siguientes:

a) Calzadas de tráfico rodado: pavimento asfáltico, teniendo en cuenta siempre que se trata de vías para la circulación de vehículos de peso medio.

b) Aceras y calles peatonales: las aceras se ejecutarán con pavimento de baldosas hidráulicas con relieve, al igual que las aceras de la urbanización colindante, con bordillo de hormigón prefabricado bicapa.

c) Aparcamientos: hormigón fratasado.

d) Los accesos a parcelas y pasos de peatones se rebajarán de forma que se eliminen las barreras arquitectónicas, cuidando la no interrupción de los itinerarios peatonales.

e) Carril bici: tendrá un ancho de 2,00 m y se ejecutará con solera de hormigón fratasado en color.

Las zonas del acerado coincidentes con los accesos a la parcela deberá reforzarse mediante solera de hormigón de al menos 20 cm. de espesor con tratamiento superior similar al del resto de la acera. Este coste corresponderá al promotor de la obra de edificación y se incluirá en el proyecto de dicha edificación.

4.4.4. Normativas: Serán de aplicación las Normas y Reglamentos vigentes, así como lo establecido en el CAPITULO IV. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 4.5. - RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y CONTRAINCENDIOS

4.5.1. Suministro: El suministro de agua se efectuará desde la red prevista desde el PGOU y desde el Plan Especial de Infraestructuras al que este PP se adhiere.

Se ejecutará una red de socorro de fundición dúctil de 250 mm de diámetro que se conectará con las redes existentes, todo ello según lo previsto en el informe de los Servicio Técnicos del Ayuntamiento de Palma del Río.

4.5.2. Criterios de dimensionado: El dimensionado de la red deberá quedar justificado en los correspondientes proyectos técnicos, adoptándose entre otros, los criterios que se establecen en los apartados siguientes de este artículo.

a) La dotación será:

Uso terciario:	100 litros / plaza y día.
Equipamientos:	según uso.
Espacios libres:	0,25 l/sg x Ha.
Hidrantes:	1000 l/min.

La demanda prevista según el Plan Espacial de Infraestructuras es 110,19 m3 dia.

b) El diámetro mínimo de la conducción de abastecimiento de agua será según demanda, siendo el material fundición dúctil.

4.5.3. Criterios de Diseño:

a) Se deberá disponer un ramal por cada acerado donde vayan a conectarse las acometidas.

b) La presión estática máxima en cualquier punto de la red no será superior a setenta metros c.d.a. (columna de agua). Si la presión en el punto de acometida a la red general fuera superior a setenta metros c.d.a., se instalará una válvula reductora de presión.

c) La red de distribución se dispondrá siguiendo el trazado viario o los espacios públicos no edificables, con una organización, preferentemente mallada con tubería de fundición dúctil con válvulas de compuerta de cierre elástico.

d) La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso con el fin de que en caso necesario cualquiera de los sectores pueda quedar fuera de servicio. Al objeto de poder vaciar la red en caso de reparación o para labores de mantenimiento, se dispondrá en cada sector una llave de desagüe conectada a cauce natural o a pozo de la red de alcantarillado, en cuyo caso incorporará válvula de retención para evitar succiones.

e) La red de distribución se ubicará bajo el acerado. El cruce de la calzada se realizará por los menores puntos posibles disponiendo a tal fin conducciones de paso a través de la calzada que sirvan a conjuntos de arquetas de acometidas de la acera opuesta.

Los contadores o baterías de contadores se ubicarán en lugares accesibles para su lectura, en las entradas de las parcelas y con arquetas según normas.

f) Las conducciones de abastecimiento de agua quedarán separadas de los conductos de otras instalaciones técnicas las distancias mínimas, medidas entre las generatrices más próximas, que se indican en el siguiente cuadro:

	SEPARACIÓN HORIZONTAL EN cm.	SEPARACIÓN VERTICAL EN cm.
ALCANTARILLADO	60	50
GAS	50	50
ELECTRICIDAD-ALTA	30	30
ELECTRICIDAD-BAJA	20	20
TELEFONÍA	30	--

g) La red de abastecimiento incorporará bocas de incendio con salida de ochenta milímetros cada doscientos metros, al menos.

Igualmente, deberá incorporar bocas de riego de acuerdo con los criterios que fije el Ayuntamiento.

4.5.4. Red contra incendios:

Los materiales a emplear serán de fundición, de marcas reconocidas, y cumplirán las Normas de idoneidad para el consumo humano del agua. La determinación de estos materiales se fijará por el Ayuntamiento en función de las características de los existentes en el municipio.

4.5.5. Normativas: Serán de aplicación las Normas y Reglamentos vigentes. Para su dimensionamiento se estará a lo dispuesto en las Normas Provisionales para la redacción de Proyectos de Abastecimiento y Saneamiento de Poblaciones (MOPT), el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de aguas (MOPT), y la NTE-IFA.

Artículo 4.6. - RED DE SANEAMIENTO

4.6.1. Vertido: Todas las aguas residuales verterán a la red de colectores del sector, que las conducirán al punto de vertido. Este sector conectará el vertido a la red prevista en el PGOU y en el PEI. Queda terminantemente prohibido el uso de fosas sépticas.

4.6.2. Criterios de dimensionado.

a) El dimensionamiento de la red deberá quedar justificado en los correspondientes proyectos técnicos, adoptándose, entre otros, los criterios que se establecen en los apartados siguientes de este artículo.

b) Al objeto de evitar sedimentaciones y erosiones, las velocidades de las aguas residuales deberán quedar comprendidas entre 0,50 m/seg. y 2'50 m/seg. En caso de rebasar estos límites, deberán justificarse soluciones constructivas que atenúen las sedimentaciones y erosiones.

4.6.3. Criterios de diseño.

a) La red se organizará siguiendo el sistema separativo. Su trazado discurrirá por el viario y espacios públicos no edificables, adoptándose, a ser posible, pendientes iguales a las del terreno. Se realizará con tubería de PVC de doble pared y junta elástica que garantice su perfecta estanqueidad.

b) Se dispondrán pozos de registros en acometidas, encuentros de conductos, cambios de pendiente, sección o dirección y, en todo caso, cada 50 m. Los pozos serán de sección circular cuando los conductos que acometan al mismo sean de diámetros inferiores o iguales a 60 cm.

c) Se dispondrán pozos de resaltes cuando la diferencia de cotas de los tubos que acometen al pozo sea igual o superior a 80 cm.

d) Se dispondrán sumideros de recogida de aguas de lluvias y riego a distancias no mayores de 50 m. y sin que la superficie de recogida exceda de 600 m².

Los proyectos de Urbanización determinarán la idoneidad de la red y de las secciones proyectadas.

4.6.4. Normativas: Serán de aplicación las Normas y Reglamentos vigentes. Para su dimensionamiento se estará a lo dispuesto en las Normas Provisionales para la redacción de Proyectos de Abastecimiento y Saneamiento de Poblaciones (MOPT), el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento (MOPT), la NTE-IFA y las recomendaciones de la ASTHAP.

Artículo 4.7. - RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

4.7.1. Suministro: como se ha indicado anteriormente la compañía SEVILLANA-ENDESA ha firmado con el Ayuntamiento de Palma del Río y los Propietarios de los terrenos de varios sectores de suelo urbanizable el Convenio "para el desarrollo de las infraestructuras de extensión necesarias para el suministro eléctrico a dichas actuaciones".

4.7.2. Trazado: El circuito para alimentación del sector previsto en el P.E.I. es el NE-1. La red de distribución será subterránea bajo el acerado, mediante conducciones de tubo rígido de PVC de 160 mm de diámetro, con conductores de aluminio de 1.000 V. y adoptará una disposición similar a la indicada en el plano de ordenación correspondiente.

Se proyectan varios centros de transformación con capacidad suficiente para toda la urbanización, localizados en las zonas verdes y en algunas parcelas con el objeto de reducir las caídas de tensión y de equilibrar los distintos circuitos.

4.7.3. Demanda:
El Plan Especial de Infraestructuras prevé la siguiente demanda para el sector:

- Terciario: 2.203,85 Potencia C.G.P. (KW)
- Equipamientos: 225,00 Potencia C.G.P. (KW)
- Zonas Verdes: 17,25 Potencia C.G.P. (KW)

El proyecto de urbanización determinará la idoneidad de la red y disposiciones propuestas en estas previsiones.

4.7.4. Normativas: Serán de aplicación las Normas y Reglamentos vigentes. Para su dimensionamiento se estará a lo dispuesto en los Reglamentos de Alta y Baja tensión, la NTE-IEB y las Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Líneas Eléctricas de Distribución de la compañía suministradora.

Artículo 4.8. - RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

4.8.1. Suministro: Se realizará mediante conexión al centro de transformación que se proyectan en el sector.

4.8.2. Trazado: La red de distribución será subterránea independiente de la energía eléctrica. Adoptará una disposición similar a la indicada en el plano de ordenación correspondiente, ubicándose, a ser posible, por el acerado.

4.8.3. Características: El sistema será con sistema de reducción de flujo y como mínimo el nivel de iluminación en los viales será de entre 25 y 15 lux y un grado de uniformidad mayor de 0'35.

Para las zonas verdes el nivel de iluminación será de entre 5 y 15 lux y un grado de uniformidad mayor de 0'2.

En los viales se dispondrán luminarias sobre báculos de 9 m de altura, con disposición bilateral y separación de 35,00 m para los viales de 18 m y 16 m de ancho, y de 40 m para los de 12 m de ancho.

En cambio en las zonas verdes se colocaran farolas sobre báculo de 4 m. de altura.

Las luminarias serán estancas, de vapor de sodio alta presión, color corregido de 150 W.

Todos los elementos deberán ser homologados. La determinación de estos materiales se fijará por el Ayuntamiento en función de las características de los existentes en el municipio. Los Proyectos de Urbanización determinarán la idoneidad de la red y disposiciones propuestas en estas previsiones.

4.8.4. Normativas: Serán de aplicación las Normas y Reglamentos vigentes. Para su dimensionamiento se estará a lo dispuesto en las Normas e Instrucciones para alumbrado Urbano (M.V. 1965), las NTE-IEA y las Normas Técnicas de la compañía suministradora

Artículo 4.9. - RED DE TELEFONÍA

4.9.1. Suministro: se realizará mediante conexión a la arqueta tipo D existente al otro lado de la prolongación avenida Félix Rodríguez de la Fuente, al este del sector.

4.9.2. Trazado: La red de canalizaciones será subterránea e independiente de la de energía eléctrica, debiéndose prever las canalizaciones y arquetas necesarios para el alojamiento subterráneo de los cables que requiera el servicio y por las que las compañías habrán de tender la red de cables de acuerdo con la futura demanda. Adoptará una disposición similar a la indicada en el plano de ordenación correspondiente, ubicándose, a ser posible, por el acerado.

4.9.3. Características: Se hará siguiendo la normativa técnica de las compañías y bajo su inspección. Los Proyectos de Urbanización determinarán la idoneidad de la red y disposiciones propuestas en estas previsiones.

4.9.4. Normativa: Serán de aplicación las Normas y Reglamentos vigentes. Para su dimensionamiento se estará a lo dispuesto en las Recomendaciones de la Compañía Telefónica.

Artículo 4.10. - RED DE GAS NATURAL

4.10.1. Suministro: se realizará mediante conexión a la red general que se proyecta desde los polígonos industriales mediante la red de gas de Infraestructuras Básicas.

4.10.2. Trazado: La red de canalizaciones será subterránea e independiente de las del resto de servicios. Adoptará una disposición similar a la indicada en el plano de ordenación correspondiente, ubicándose, a ser posible, por los acerados.

4.10.3. Características: Se hará siguiendo la normativa técnica de las compañías y bajo su inspección. El material a emplear será polietileno de distintos diámetros. Los Proyectos de Urbanización determinarán la idoneidad de la red y disposiciones propuestas en estas previsiones.

4.10.4. Normativa: Serán de aplicación las Normas y Reglamentos vigentes. Para su dimensionamiento se estará a lo dispuesto en las Recomendaciones de la Compañía Suministradora, así como a las Ordenes del Ministerio de Industria y energía de 26/10/1983 y 6/07/84, así como a la Instrucción Técnica Complementaria ITC-MIG-5.3 y ITC-MIG-5.4

Artículo 4.11. - SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

El proyecto de urbanización en cuanto al conjunto de zonas verdes (jardines y parques), contendrá el estudio específico de jardinería, mobiliario urbano y demás instalaciones correspondientes.

Sin perjuicio de lo determinado en las presentes ordenanzas, las zonas verdes se proyectarán de forma que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, con plantación de especies arbóreas de sombra y zonas de descanso. Son terrenos no edificables, en los que quedan prohibidas las construcciones, salvo aquellas complementarias como kioscos y las propias de apoyo al uso.

El arquitecto

Víctor M. Díaz Huerta