

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Palma del Río

Núm. 2.008/2012

El Ayuntamiento-Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de noviembre de 2008, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector SUS/SE-1 "Sureste-1", de esta ciudad, promovido por Tridente Investment, S.A.

Dicho acuerdo ha sido trasladado a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda como responsable de la gestión y custodia de las Unidades Registrales del Registro Autonómico y habiéndose así mismo certificado el depósito en el Registro Municipal, se procede a la publicación de las ordenanzas del citado Plan, que son las se contienen en el anexo al presente Anuncio.

Lo que se hace público para general conocimiento en cumplimiento del artículo 41.2 de la LOUA.

Palma del Río a 2 de febrero de 2012. El Concejal Delegado de Urbanismo, Fdo. José Gamero Ruiz.

DOCUMENTO Nº2 ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO 1º GENERALIDADES.

CAPÍTULO 2º RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO 3º NORMAS DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 4º NORMAS DE URBANIZACIÓN.

CAPITULO 1º.- 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 / SE-1, 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 del Plan Parcial, se sitúan colindantes por su límite Norte con la Avenida de la Paz y con suelo urbano consolidado. Así mismo limitan al Este con suelo urbanizable SUS/SE-3, al Sur con la Calle Barqueta y suelo urbano, y al Oeste con la Avenida República Argentina.

La superficie total del ámbito es de 133.176,00 m², con forma trapezoidal.

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

gran 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 / SE-1

Art. 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.

Art. 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.

CAPITULO 2º.- 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 residencial, en sus categorías de vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

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

- Zona residencial unifamiliar adosada y pareada
- Zona de edificación plurifamiliar abierta
- Viarios y aparcamientos
- Espacios Libres
- Equipamientos

Artículo 2.2. - CLASES DE USOS

En nuestro caso el uso global es el residencial, en su categoría de vivienda unifamiliar y plurifamiliar, y por tanto en función del mismo se ha fijado el nivel de sus dotaciones. El uso terciario también se ha incluido dentro del sector.

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

Artículo 2.3. - DEFINICIÓN 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 Residencial: Es el uso predominante contemplado en el presente Plan Parcial. Su definición y usos pormenorizados quedan recogidos en los Art.- 10.132 y siguientes de la Sección 2ª del "Capitulo III. Normas Básicas de los Usos" del PGOU.

- 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 "Capítulo 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 "Capítulo 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 2.5. - 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 2.6. - INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

El presente Plan Parcial se gestionará mediante una sola 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 2.7. - 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 residencial: 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, para cada tipología de vivienda unifamiliar o plurifamiliar.

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 2.8. - CESIONES DEL SUELO

Las cesiones de suelo obligatorias y gratuitas a realizar al Municipio se registrarán 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 com-

prendidos en el sector.

Artículo 2.9. - ESTUDIOS DE DETALLE

No se considera necesario, como objetivo de partida, la realización de ningún estudio de detalle para el desarrollo del presente Plan Parcial.

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 2.10. - PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

El proyecto de urbanización será único para todo el ámbito que abarque el Sector, se ajustará a lo establecido en la Sección Sexta del Título 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 atenderá a lo especificado en el Capítulo 4º. Normas Básicas de Urbanización, del Título X de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Los Proyectos de obras de urbanización de carácter complementario o puntual se tramitarán con iguales condiciones que los proyectos de edificación.

Artículo 2.11. - 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 a la Junta de Compensación, pero al tratarse de un único propietario este asumirá la condición de urbanizador (ART.- 129 LOUA).

Los plazos de ejecución para llevar a efecto la actividad urbanizadora, serán determinados por el Plan de Etapas, que en principio contendrá UNA ETAPA.

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 2.12. - 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 el ART.- 153 de la LOUA.

CAPITULO 3º.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

3.1. - DELIMITACION:

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 "Residencial" en las diferentes tipologías definidas.

3.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.

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

Delimitación: Zona delimitada en el Plano nº 2.1 Zonificación general, Ordenación y alineaciones con las letras UD.

Parcela:

- Superficie mínima: 110 m²

- Frente de parcela mínimo: 6,5 m.
- Diámetro de circunferencia inscribible: 6,00 m.
- Retranqueos: Alineación a vial.
- Ocupación máxima sobre rasante: el 55 % de la superficie de parcela

Edificabilidad máxima: 0,83 m²/m²s. (sobre superficie de parcela)

Número de plantas: 2 plantas (PB+1) como máximo

Alturas de la edificación:

- 6,50 m. mínimo
- 8,00 m. máximo

Plantas bajo cubierta: se permite el uso de las plantas bajo cubierta en las condiciones establecidas en las Normas Generales. La superficie ocupada bajo cubierta computará edificabilidad a todos los efectos, contabilizándose como superficie construida las zonas de la edificación con altura libre superior a 1,50 m.

Uso: Determinado residencial en su categoría de vivienda unifamiliar. Para el resto de ordenanzas y normas se atenderá a lo dispuesto en el Título X Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización.

3.3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA.

Las condiciones particulares para esta zona no están definidas en el PGOU de Palma del Río, por lo que se definirán a continuación:

Delimitación: Zona delimitada en el Plano nº 2.1 Zonificación general, Ordenación y alineaciones con las letras UP.

Parcela:

- Superficie mínima: 140 m²
- Frente de parcela mínimo: 8,00 m.
- Diámetro de circunferencia inscribible: 8,00 m.

Condiciones particulares de parcelación: se permite la agrupación de viviendas unifamiliares en hilera o en otra disposición con un número total de viviendas que no excederá del resultado de dividir la superficie de la parcela por 140, pudiendo destinarse el espacio libre de parcela a uso comunitario del conjunto.

Retranqueos:

- A linderos frontal y trasero: 3,00 m obligatorio.
- A uno de los linderos laterales 3,00 m. pudiendo estar adosada por el otro.

Ocupación máxima sobre rasante: el 45 % de la superficie de parcela

Ocupación bajo rasante: bajo rasante podrá construirse una planta sótano.

Edificabilidad máxima: 0,82 m²/m²s. (sobre superficie de parcela)

Número de plantas: 2 plantas (PB+1) como máximo

Alturas de la edificación: - 6,50 m. mínimo/8,00 m. máximo

Plantas bajo cubierta: se permite el uso de las plantas bajo cubierta en las condiciones establecidas en las Normas Generales. La superficie ocupada bajo cubierta computará edificabilidad a todos los efectos, contabilizándose como superficie construida las zonas de la edificación con altura libre superior a 1,50 m.

Áticos: se prohíben las plantas ático.

Condiciones particulares de estética: para todo lo relacionado con estos temas se estará a lo establecido en las Normas generales de edificación del PGOU.

Vallado: será obligatorio el vallado de las edificaciones, estando este alineado a vial. El vallado se ejecutará con elementos opacos hasta una altura máxima de cincuenta centímetros (50 cm), que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite de 2,00m.

Uso: Determinado residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

Para el resto de ordenanzas y normas se atenderá a lo dispuesto en el Título X Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización.

3.4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR ABIERTA.

Las condiciones particulares para esta zona no están definidas en el PGOU de Palma del Río, por lo que se definirán a continuación:

Delimitación: Zona delimitada en el Plano nº 2.1 Zonificación general, Ordenación y alineaciones con las letras EPA.

Parcela:

- Superficie mínima: 1.200 m²
- Frente de parcela mínimo: 20,00 m.

Condiciones particulares de parcelación: las manzanas son las definidas en el presente P.P.

Para aquellas en las que el régimen de las viviendas es libre se presentaran un estudio previo del conjunto de edificaciones, no siendo admisible la segregación. Para las manzanas con régimen de VPO se podrán agregar y segregar siempre que cumplan con las condiciones mínimas.

Retranqueos:

- A linderos públicos: 3,00 m, obligatorio para manzanas de VPO y mínimo para manzanas de viviendas libres.
- A linderos laterales 3,50 m.

Tratamiento del retranqueo: el tratamiento de la superficie que se origina por motivo del retranqueo dependerá del uso a que se destine la planta baja del edificio. Si el uso es el de vivienda este retranqueo tendrá el carácter de uso privativo para la vivienda y podrá vallarse. Si el uso de la planta baja es comercial se permitirá la accesibilidad a estos locales, por lo que no se podrá vallar, debiendo tratarse la superficie como vial público.

Estos tratamientos serán homogéneos por parcela y frente de fachada. En ningún caso se permitirá la accesibilidad a las plantas bajas desde las zonas verdes.

Separación entre edificaciones: la separación mínima entre edificaciones será de ½ de la altura, y como mínimo 7,00 m. Esta separación deberá cumplirse entre edificaciones que se ubiquen dentro de una misma parcela.

Ocupación máxima sobre rasante: el 55 % de la superficie de parcela

Ocupación bajo rasante: bajo rasante podrá construirse una planta sótano, que respetará en todo momento la separación a linderos.

Edificabilidad máxima: la edificabilidad vendrá definida para cada parcela, siendo el máximo de 1,51 m²/m²s (sobre superficie de parcela)

Número de plantas: 3 plantas (PB+2) como máximo

Alturas de la edificación: 11,75 m. máximo

Áticos: se prohíben las plantas ático.

Condiciones particulares de estética: para todo lo relacionado con estos temas se estará a lo establecido en las Normas generales de edificación del PGOU.

Vallado: Las parcelas se podrán vallar cuando el uso de la planta baja sea de vivienda y el retranque tenga carácter de uso privativo, estando este alineado a vial. El vallado se ejecutará con elementos opacos hasta una altura máxima de cien centímetros (100 cm), que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite de 2,00m.

Uso:

- Determinado residencial en su categoría de vivienda plurifami-

liar

- Pormenorizado: Locales comerciales, hospedaje y oficinas (solamente en planta baja)

Para el resto de ordenanzas y normas se atenderá a lo dispuesto en el Título X Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización.

3.5.- CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA CENTROS TERCIARIOS.

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

Parcelas: La grafiada en el plan parcial con la letra T.

Retranqueos de la edificación: 5,00 m. respecto al lindero público.

Separación entre edificios: se separarán 2/3 de la altura del más alto.

Ocupación máxima: 50,00 % % de la parcela.

Ocupación bajo rasante: Toda la de la parcela excepto la franja de retranque de 5,00m

Edificabilidad neta: 0,50 m²/m²s

Altura máxima de la edificación: 2 plantas (PB+1)

Uso: El uso determinado será el de Centros y Servicios Terciarios. Como uso pormenorizado queda prohibido el de discoteca, sala de fiesta y baile.

3.6.- CONDICIONES PARTICULARES PARA USO DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS.

Las condiciones particulares para este uso están recogidas en la Sección 5ª del Título X, de las Normas Urbanísticas de Carácter Estructural del PGOU de Palma del Río.

3.7. - CONDICIONES PARTICULARES PARA SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES:

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

3.8. - CONDICIONES PARTICULARES PARA SISTEMA VIARIO:

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

CAPITULO 4º. - NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 4.1. - CONDICIONES GENERALES

Tienen por objeto regular las condiciones a las que habrá de atenderse 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.

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 Capítulo IV. Normas Básicas 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 entre 18 y 9 m de ancho dependiendo de la importancia de las mismas. Estas están formadas por:

Calle	Ancho total	Acera	SECCIONES TIPO DE VIARIO			
			Aparcamiento	Calzada	Aparcamiento	Acera
A	18,00	3,00	2,50	7,00	2,50	3,00
B-C-D	16,00	2,75	---	6,00	4,50	2,75
E-K	15,00	2,25	---	6,00	4,50	2,25
F	12,00	3,00	---	6,00	---	3,00
G-H-I-J	9,00	1,50	---	6,00	---	1,50

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 1,50 m y se ejecutará con solera de hormigón fratasado con 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 Capítulo IV. Normas de Urbanización.

Artículo 4.5. - RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y CONTRA INCENDIOS

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:

- Viviendas: entre 1,5 y 2,00 l/sg
- Equipamientos: según uso.
- Espacios libres: 0,25 l/sg x Ha.
- Hidrantes: 500 l/min.

b) El diámetro mínimo de la conducción de abastecimiento de agua será de 80 mm para viviendas unifamiliares y de 100 mm para bloques de viviendas, 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. La acometida estándar será de ¾ "para parcelas con viviendas unifamiliares y hasta 1 ½ "para bloques de viviendas.

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 Horiz. Ont. 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.

Se seguirán las recomendaciones de la vigente Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96.

Artículo 4.6. - RED DE ALCANTARILLADO

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 preferentemente siguiendo el sistema unitario. 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 pares y jun-

ta 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".

Todo lo anteriormente expuesto tiene un coste que será satisfecho por los nuevos sectores en función de las potencias asignadas a cada uno de ellos, obteniéndose el correspondiente porcentaje de participación. Para el sector SUS/SE-1 el coeficiente de participación es del 9,07 % según el convenio, correspondiéndole abonar la cantidad de 368.614,21€ (IVA no incluido).

4.7.2. Trazado: 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. Características: La dotación prevista será de 9.200 w por vivienda unifamiliar y de 5.750 w para los pisos de electrificación media, con el correspondiente coeficiente de simultaneidad que establece el REBT. Para el resto de usos, zonas verdes, viario, equipamientos, etc. Se realizará el cálculo y la estimación correspondiente.

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, ubi-

cándose, 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 en el vértice noroeste 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 materia 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 y de apoyo al propio uso y que en todo caso serán fácilmente desmontables.

DOCUMENTO Nº4 PLAN DE ETAPAS

1. - CRITERIOS Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN

La ejecución del presente Plan Parcial contempla una sola Unidad de Ejecución.

Este sector se desarrollará en UNA ETAPA, siguiendo el plan que se detalla más adelante.

El sistema de actuación a aplicar es el de COMPENSACIÓN.

2. - ADQUISICIÓN DE LOS DERECHOS URBANÍSTICOS

Derecho a urbanizar: Se adquiere con la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

Derecho al aprovechamiento urbanístico: Se adquiere con el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el Plan de Etapas, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

Derecho a edificar: Se adquiere con el otorgamiento de la licencia municipal, siempre que el proyecto se ajuste al Plan Parcial y al PGOU de Palma del río.

Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición de este derecho y el anterior, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

3. - ETAPAS

En este Plan Parcial y con objeto de acompasar la ejecución de las obras de urbanización a las prioridades y demanda del mercado requiere solamente UNA ETAPA.

El plazo que se establece para dicha etapa será de 4 años, a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

4. - PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES

Se fijan los siguientes plazos para el cumplimiento de los deberes a que están obligados los propietarios para la progresiva adquisición de sus derechos urbanísticos:

Reparcelación de los terrenos comprendidos en el Sector: Se establece un plazo de seis (5) meses para presentar la Reparcelación desde la Aprobación Definitiva del presente Plan Parcial.

A su aprobación definitiva se transmitirán al Municipio en pleno dominio y libre de cargas, todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio de suelo o su afectación a los usos previstos en el Plan parcial.

Proyecto de Urbanización: Se establece un plazo de seis (6) meses para presentar el Proyecto de Urbanización desde la Aprobación Definitiva del presente Plan Parcial.

Las obras de urbanización se podrán ejecutar por fases en función de la demanda de suelo. El contenido de dichas fases y sus plazos de ejecución se determinarán en el Proyecto de Urbanización.

Plazo para la urbanización: Cuatro (4) años, a partir de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

El plazo máximo para el comienzo de las obras de urbanización será de doce (12) meses, contados desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

Plazo de solicitud de licencias de edificación: Cuatro (4) años, a partir de la recepción definitiva de las obras de urbanización.

Las obras de edificación se acomodarán a la urbanización y dotaciones que se vayan obteniendo de las fases que, en función de la demanda de suelo, se determinen en su caso en el Proyecto de Urbanización.

Palma del Río a 2 de febrero de 2012.- El Concejal Delegado de Urbanismo, Fdo. José Gamero Ruiz.