

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Palma del Río

Núm. 7.239/2011

El Ayuntamiento-Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de enero de 2009, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector SUS/AB-1 "Acebuchal-Baldío Norte" del PGOU de esta ciudad, promovido por la Explotaciones Agrícolas El Baldío, S.L.

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 Parcial, 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 15 de junio de 2011.- La Concejala Delegada, P.D. del Sr. Alcalde-Presidente, Fdo.: Natividad Isabel García López.

#### ANEXO

#### DOCUMENTO Nº 2 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/AB-1 (Urbanizaciones. Acebuchal-Baldío norte), 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. - LÍMITES

Los terrenos, objeto del Plan Parcial, se sitúan colindantes por su límite Norte con la Urbanización de "El Acebuchal". Asimismo limitan al Este con la Carretera de Palma del Río a Hornachuelos (CO-140), con el acceso a El Acebuchal y con la urbanización El Baldío, al Sur con esta misma urbanización, y al Oeste con terrenos agrícolas (suelo no urbanizable) del mismo propietario de los terrenos del sector.

La superficie total del ámbito es de 339.680,00 m<sup>2</sup>.

##### 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 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/AB-1

##### Artículo 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.

##### Artículo 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 unifamiliar, en su categoría de vivienda unifamiliar aislada.

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

- Zona Residencial Aislada y uso terciario.
- Viarios y aparcamientos.
- Espacios Libres.
- Equipamientos.
- Instalaciones urbanas e infraestructuras.

##### Artículo 2.2. - CLASES DE USOS

En nuestro caso el uso determinado es residencial, en su categoría de vivienda unifamiliar, y por tanto en función del mismo se ha fijado el nivel de sus dotaciones. Además del uso determinado se permite el uso terciario en la parcela destinada a tal fin.

##### 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 el art.- 10.132 y siguientes de la Sección 2ª del "Capítulo III. Normas Básicas de los Usos" del PGOU.

- Uso Terciario: Se permite este uso en una parcela determinada, con el uso pormenorizado de supermercado, cafetería, restaurante. Su definición queda recogida en el art.- 10.151 y siguientes de la Sección 4ª del "Capítulo 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, adminis-

trativo, 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 "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 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 2.4. - 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 sola Unidad de Ejecución actuándose por el sistema de Compensación, según lo dispuesto en los artículos 129 a 138 de la LOUA y los correspondientes del RGU.

#### **Artículo 2.6. - PARCELACIÓN**

La parcelación se definirá en el Proyecto de Reparcelación, no alterando las determinaciones del presente Plan Parcial en cuanto a viales, sistemas de equipamientos, etc. En este Plan Parcial se define un parcelario indicativo.

En el suelo lucrativo de uso residencial se permite, a partir de las manzanas definidas por el viario, la segregación de parcelas con carácter unitario siempre que se cumplan, en cada una de las resultantes, las condiciones mínimas exigidas en cuanto a superficie y frente de fachada, para la zona de vivienda unifamiliar.

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.

Así mismo 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 materiali-

zar 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 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 2.10. - 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 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 2.11. - CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

La conservación de las obras de urbanización compete al municipio o a los propietarios agrupados en Entidad Urbanística de Conservación. Esta competencia será designada por el Ayuntamiento conforme a lo establecido en el art.- 153 de la LOUA.

#### **CAPITULO 3º.- NORMAS DE EDIFICACIÓN**

##### **Artículo 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 dominante el designado como "Residencial unifamiliar aislada".

##### **Artículo 3.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**

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

Uso:

- Determinado residencial en su categoría de vivienda unifami-

liar.

Parcela:

- Superficie mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.
- Frente de parcela mínimo: 20 m.
- Diámetro de circunferencia inscribible: 18 m.

Ocupación máxima: el 14,66 % de la superficie de parcela.

Edificabilidad máxima: 0.1466 m<sup>2</sup>t./m<sup>2</sup>s. (Sobre superficie de parcela).

Número de plantas: 2 como máximo.

Alturas:

- De edificación: 8,00 m. máximo.

Retranqueos:

- A linderos frontal y trasero: 5,00 m como mínimo.
- A los linderos laterales: 3,00 m como mínimo

Vallado:

- Será obligatorio el vallado de las parcelas. En las fachadas a lindero público estará alineado a vial. El vallado se regirá por el "art. 10.125 Cerramientos".

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.

### **Artículo 3.3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CENTROS TERCIARIOS**

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

Uso pormenorizado:

- Supermercado, cafetería, restaurante.

Parcela:

- La definida en el Plan Parcial.

Ocupación máxima: el 15 % de la superficie de parcela.

Edificabilidad máxima: 0.15 m<sup>2</sup>t./m<sup>2</sup>s. (Sobre superficie de parcela).

Número de plantas: 2 como máximo.

Alturas:

- De edificación: 8,00 m. máximo.

Retranqueos:

- A linderos frontal y trasero: 5,00 m como mínimo.
- A los linderos laterales: 5,00 m como mínimo

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.

### **Artículo 3.4.- 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.

### **Artículo 3.5.- 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.

### **Artículo 3.6. - 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 72/1992, 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, Rasantes 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 tres tipos de calzadas de 20,50, 16 y 12 m de ancho dependiendo de la importancia de las mismas. Estas están formadas por:

- Calle de 20,50 m. de anchura constituida por dos calzadas de 7,00 cada una separadas por una mediana de 2,00 m, y dos acerados uno de 2,50 y otro de 2,00, este el que va anexo a la zona de espacios libres.

- Calle de 16 m. de anchura constituida por una calzada de doble sentido de 11,00 m. de ancho, y Acerados a ambos lados de 2,50 m. de ancho cada uno.

- Calle de 12 m. de anchura constituida por calzada de doble sentido de 7,00 m. y dos Acerados de 2,50 m. de ancho cada uno.

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 hormigón fratasado con terminación en color, 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.

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:**

Los Servicios Técnicos Municipales solo garantizan el suministro de agua potable para consumo humano, no para riego, baldeo, piscinas, etc.

El Plan Especial de Infraestructuras prevé la construcción de un nuevo depósito en terrenos próximos al sector. El suministro de agua potable para las viviendas se efectuará desde este depósito.

Para garantizar el suministro a todo el sector será necesario instalar un grupo de presión, junto al nuevo depósito proyectado, con regulación por variador de frecuencia que proporcione como mínimo 3 Kg/cm<sup>2</sup> en el punto más alto de la urbanización.

La nueva red de abastecimiento de agua se conectará con las redes existentes en las urbanizaciones de El Baldío y El Acebuchal. El abastecimiento de agua se complementará con un sistema automático de cloración.

##### **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. La red de distribución será mallada para un mejor funcionamiento y con tubería de fundición dúctil de diámetro no inferior a 80 mm. Los contadores para las viviendas serán de 13 mm, ubicados en las fachadas de las parcelas, con arquetas según normativa municipal. La dotación será:

- Viviendas: entre 1,5 y 2,00 l/sg.
- Equipamientos: según uso.
- Hidrantes: 500 l/min.

##### **4.5.3. Criterios de Diseño:**

a) Para garantizar la presión en las zonas más altas de la urbanización deberá disponerse un equipo de sobrepresión, con regulación de presión por variador de frecuencia, que proporcionará como mínimo 3 Kg/cm<sup>2</sup> en el punto más alto de la urbanización.

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.

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. 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 a dos puntos diferentes de vertido según la topografía del sector, evitando de esta forma el bombeo continuado de las aguas fecales. Este sector tiene que depurar sus aguas residuales al no poseer el Ayuntamiento alcantarillado público en la zona. La parte sur del sector verterá a la red de saneamiento de la Urbanización El Baldío, participando proporcionalmente en la EDAR que se construirá para el sector SUS/AB-2 y para la propia urbanización existente. El resto del sector verterá

a una EDAR que se construirá para dar depuración a este sector y a la urbanización El Acebuchal. Para ello se dimensionará la EDAR con capacidad suficiente para la población prevista, tramitándose la correspondiente autorización de vertidos ante los organismos competentes.

La ubicación de la depuradora queda definida en el plano 2.14.-Obras exteriores, y su localización se hará en terrenos propiedad del Promotor.

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 pared corrugada doble.

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. Serán de sección rectangular cuando los diámetros de los conductos sean superiores.

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 imbornales 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 m<sup>2</sup>.

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:**

La compañía Sevillanada-Endesa ha firmado recientemente un Convenio con el Ayuntamiento de palma del Río y los Propietarios de distintos sectores de suelo urbanizable "para el desarrollo de las infraestructuras de extensión necesarias para el suministro eléctrico a dichas actuaciones". Los promotores de dueños de este sector han firmado este convenio se encuentra el Sector SUS/AB-1.

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/AB-1 el coeficiente de participación es del 4,08 % según el convenio, correspondiéndole abonar la cantidad de 165.839,09 € (IVA no incluido).

De la contestación de la compañía a la petición de suministro y

punto de conexión para el nuevo sector se desprende que este se haría desde la subestación de Palma del Río. Por tanto el suministro se realizaría desde la línea de media tensión que discurre por el límite oeste del sector, previa comprobación de su capacidad y autorización por parte de la compañía suministradora.

##### **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 proyecta un único centro de transformación con capacidad suficiente para toda la urbanización, localizado en la zona central de la zona verde 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, 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 a los centros de transformación que se proyectan en el sector. Junto a ellos se dispondrán los armarios de alumbrado.

##### **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 contará con reducción del flujo lumínico 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 al tresbolillo y separación de 35,00 m para los viales de 18 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 red existente en El Baldío.

##### **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 AGUA PARA RIEGO**

##### **4.10.1. Suministro:**

Se obtendrá mediante la captación de agua por pozos o concesiones, y se almacenará en depósitos con capacidad suficiente para abastecer las necesidades del consumo estimado. Esta instalación deberá contar con su propio equipo de captación y grupo de presión. La ubicación exacta de los puntos de captación dependerá de las prospecciones que se hagan y la capacidad de las mismas. La presión estática máxima en cualquier punto de la red no será superior a setenta metros c.d.a. (columna de agua).

Todos los equipos, mecanismos y depósitos de almacenamiento se ubicarán en zonas de dominio público, preferentemente en los espacios libres. Previo a las captaciones se tramitarán los oportunos permisos y concesiones antes los organismos y administraciones competentes.

Bajo ningún concepto se permitirá el conexionado de la red de riego de agua no potable a la red de suministro de agua potable.

##### **4.10.2. Trazado:**

La red de distribución se dispondrá siguiendo el trazado viario o los espacios públicos no edificables, con una organización, prefe-

rentemente mallada con tubería de polietileno, con válvulas de compuerta de cierre elástico.

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.

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.

##### **4.10.3. Características:**

La red será de polietileno, disponiéndose una acometida por parcela residencial. Igualmente se conectarán a esta red de riego las tomas de las bocas de riego y baldeo. El suministro de agua de riego para las zonas de plazas y jardines previstos como espacios libres será gratuita. El mantenimiento de esta red de riego correrá por parte de los usuarios.

La red de riego tendrá capacidad suficiente para todo el sector, garantizándose esta con las captaciones y almacenamiento suficientes.

#### **Artículo 4.11.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES**

El proyecto de urbanización en cuanto al conjunto de espacios libres (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.

Contarán con red de riego automatizado y por goteo. Para ello se conectará a la red general de riego del sector, no estando permitido el riego con agua potable.

Palma del Río a 15 de junio de 2011.- La Concejala Delegada, P.D. del Sr. Alcalde-Presidente, Fdo.: Natividad Isabel García López.