

## OTRAS ENTIDADES

### Gerencia Municipal de Urbanismo Lucena

Núm. 3.251/2011

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día veintidós de diciembre de dos mil nueve, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Segunda Residencia SR3 "Campo de Aras 3", promovido por D. Juan Nieto Ortega y D. Pedro Rueda Reyes y Otros, según proyecto redactado por la Arquitecta D<sup>a</sup> Dolores Infante Torres.

Segundo.- Inscribir dicho Plan Parcial, previo depósito, en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, y en la Unidad Registral de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, y publicarla en el Boletín Oficial de la Provincia.

#### ORDENANZAS

##### 3.- ORDENANZAS REGULADORAS

###### 3.1.-Generalidades y terminología de conceptos.

De acuerdo con el P.G.O.U. de Lucena una de las determinaciones de los Planes Parciales será de fijación de los parámetros fundamentales de la ordenación y la edificación, mediante la asignación a cada sector de sus correspondientes ordenanzas.

El presente Plan Parcial asume como propia la terminología de conceptos incluida en el P.G.O.U. de Lucena, con lo cual se transcribe de forma literal el Capítulo 2 – Condiciones de la Edificación (art.98 al 125 inclusive).

###### Art. 98.- Definiciones.

A efectos del presente Plan General y de los instrumentos que lo desarrollan cuantas veces se empleen los términos o conceptos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los Artículos siguientes.

###### Art. 99.- Parcela.

Es toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción y servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de intervención.

La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de la propiedad.

Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en el art. 258 del Texto Refundido de la Ley del Suelo RDL 1/92; la cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Se define como "unidad de intervención" aquella que cumpla las condiciones de parcelación fijadas en cada una de las Ordenanzas de Zona. Será obligatorio cumplir las dimensiones mínimas o superficie mínima establecidas en las Ordenanzas de Zona, para poder edificar en cada caso. Excepto la Parcelación existente anterior a la aprobación del P.G.O.U. cuya realidad física, jurídica ó Urbanística preexistente permita la implantación del uso en las condiciones de habitabilidad y edificación y aprovechamiento establecido en el presente P.G.O.U.

###### Art. 100.- Solar.

A los efectos de este Plan General, tendrán la consideración de Solar, la parcela de suelo incluida en el perímetro de ampliación de las mismas que por reunir los requisitos del art. 14 del Texto

Refundido de la Ley del Suelo y las especificaciones de estas normas referentes a las condiciones de superficie y urbanización es apta para ser edificada de forma inmediata.

###### Art. 101.- Manzana.

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

###### Art. 102.- Linderos. Separación mínima a linderos.

Los linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela u la distinguen de sus colindantes o espacios públicos.

La separación mínima a linderos se definen como las distancias mínimas a las que podrá situarse la edificación incluidos los salientes ocupables, sótanos o cualquier otra instalación resultante de la modificación del terreno (a excepción de las rampas de acceso a plantas sótano), hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea linde de cada parcela. El valor de tal parámetro se determina en las ordenanzas de cada zona o sector.

###### Art. 103.- Alineación a vial.

Alineación a vial, es el tramo de lindero correspondiente a cada parcela edificable con respecto al espacio público, viales o espacio libre exterior (plaza o zona verde).

###### Art. 104.- Línea de fachada.

Es la alineación de la edificación en su tramo correspondiente a la alineación a vial de su parcela. Marca el límite a partir del cual se levanta la edificación que será o no coincidente con las alineaciones a vial, en función de las condiciones de retranqueo o alineación impuestos en cada zona o sector.

###### Art. 105.-Retranqueo de la edificación.

1. Se define como la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de la fachada de la edificación y la alineación a vial de la parcela. Podrán ser de los siguientes tipos, regulándose en las Ordenanzas específicas:

- a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana
- b. Retranqueo en todas las plantas de una edificación
- c. Retranqueo sólo en las plantas bajas de la edificación, conformando soportales.
- d. Retranqueo sólo en plantas altas de la edificación.

2. Sólo se permitirán retranqueo en las zonas o sectores donde expresamente se establezcan en las presentes Ordenanzas con las condiciones y tipo de retranqueo que se definan al respecto. Como regla general no se permitirán retranqueos si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

###### Art. 106.- Medianerías.

1. Medianería es la pared lateral correspondiente a un tramo de lindero, límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación pudiendo interrumpirse su continuidad por patios de luces sean o no de carácter mancomunado o en pro indiviso.

2. Cuando por ampliación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos profundidad edificable, y otras causas, aparezcan medianeras al descubierto estas habrán de acabarse con los materiales, acabados y composición propios de fachada y optativamente podrá separarse de la medianería la distancia necesaria para permitir huecos como si se tratase de una fachada. Dicha distancia será la derivada de la aplicación a dicha edificación de su Ordenanza de Zona con un mínimo de tres metros.

###### Art. 107.- Rasante del vial.

Será la marcada en el Plan, en los Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización que lo desarrollen o, en su defecto la marcada por los Servicios Técnicos Municipales. Se define como el perfil longitudinal de vía pública o plaza tomado, salvo indicación contraria en el eje de la vía y que sirve como nivel de referencia a

efectos de medición de alturas.

**Art. 108.- Ancho de vial.**

Es una medida lineal relacionada con la anchura del vial (incluso calzada aceras y aparcamientos). Que se adopta como parámetro de referencia para determinar la alineación a vial y algunas condiciones y características de la edificación, su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas.

1. Si los límites del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas con distancias constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales se tomara esta distancia con ancho de vial.

2. Si los límites del vial no son paralelos o presentan estrechamientos ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad se tomara como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

**Art. 109.- Superficie de techo edificable.**

1. es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas, que conforme a estas normas tengan la consideración de Planta Baja y Alta.

2. a efectos del cómputo del techo edificable se tendrán en cuenta.

a. Los espacios cubiertos incluidos los salientes ocupables que Essen cerrados, lateralmente en igualdad o mayoría del 50 % de su perímetro en planta computaran al cien por cien de su superficie en planta a efectos del techo edificable.

b. Los espacios cubiertos incluidos los salientes ocupables, que estén abiertos lateralmente en más de un 50% de su perímetro en planta computaran al cincuenta por ciento de su superficie en planta a efecto del techo edificable.

c. Las edificaciones auxiliares, edificaciones existentes que se mantengan así como la proyección de las escaleras incluso abiertas por cada parte y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalización de instalaciones verticales y del ascensor, computarán al cien por cien de su superficie en planta a efectos del techo edificable.

**Art. 110.- Edificabilidad.**

Índice edificabilidad bruta de zona o sector .Es la relación expresada en  $m^2/m^2$ , expresado en  $m^2/m^2s$  (metro cuadrado techo / metro cuadrado suelo) entre la superficie total de techo edificable y la superficie de la proyección horizontal aplicada a la totalidad del ámbito o sector.

Índice de edificabilidad neta para cada zonificación (topología) o uso. Es la relación expresada en  $m^2/m^2s$  entre la superficie total de techo edificable y la superficie neta edificable correspondiente a la proyección horizontal del solar o parcela edificable.

**Art. 111.- Densidad de viviendas.**

Es el índice que indica la relación entre el nº de viviendas existentes o previstas y la superficie bruta del sector o zona donde se ubican. Se expresa generalmente en viviendas/Ha, es decir, número de viviendas por superficie de hectáreas (10.000m<sup>2</sup>). Dicho índice se utiliza en el Plan como determinación máxima, para el desarrollo y ejecución de algún sector o zona residencial.

**Art. 112.- Porcentaje de ocupación de parcela.**

1. Es el porcentaje de la relación entre la superficie medida en la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación (incluidos los salientes ocupables) y la superficie de la proyección horizontal del solar o parcela edificable.

2. En las ordenanzas de zona, se especifican los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a la parcela edificable. Los sótanos no podrán sobrepasar en ningún caso el porcentaje de ocupación máximo determinado en cada zona.

3. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla del porcentaje de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos de áreas libres y deportivo contenidos en las presentes Normas siempre que no existan cuerpos de edificación que sobresalgan de la cota natural del terreno.

**Art. 113.- Profundidad máxima edificable.**

Se entiende como tal la máxima dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación a vial. Define por tanto el plano de fachada o limite de edificación, que da al espacio libre interior de la parcela o manzana.

**Art. 114.- Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.**

1. En suelo urbano los valores de "el número máximo de plantas y altura máxima reguladora" de la edificación se regulan en cada una de las Ordenanzas de Zona que le sea de aplicación. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas, se han de respetar conjuntamente, correspondiéndose a cada altura un número máximo de plantas.

2. En las "Unidades de Ejecución" en suelo urbano "el número de plantas y altura máxima reguladora" de la edificación se regulan de acuerdo al apartado anterior, conforme a la Ordenanza de Zona especificada en su respectiva ficha de planeamiento.

3. En suelo urbanizable "el número máximo de plantas y altura máxima reguladora" de la edificación la establecerá el correspondiente Plan Parcial ajustándose ala zonificación propuesta en la ficha de planeamiento. En cualquier caso, los Planes Parciales no podrán establecer edificaciones predominantes con un número máximo de plantas superiores a cuatro plantas.

**Art. 115.- Criterios de medición de la altura.**

1.- Edificaciones con alineación obligatoria a vial.

En edificios cuya línea de fachada coincida con la alineación a vial por aplicación de la Ordenanza de Zona, el criterio de medición de altura se establece en los siguientes apartados según los casos particulares. Aquellos casos especiales no comprendidos en esta norma, serán resueltos por los servicios técnicos municipales por analogía a los criterios expuestos y en razón de preservar el entorno urbano.

1.1.- Edificios en solares con frente a una sola vía.

d. En el caso de que la diferencia de nivel de referencia de la rasante del vial entre los extremos de la línea de fachada sea menor o igual a 1.50 m la altura máxima de la edificación se medirá desde el punto de la línea de fachada coincidente con la rasante del vial de cota media entre las extremas, hasta el plano inferior del último forjado.

e. En el caso de que la diferencia de niveles de la rasante del vial entre los extremos de la línea de fachada sea mayor de 1.50 m se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para cumplir la regla general anterior, considerando estos como tramos o fachadas independientes.

1.2.- Edificios en solares con frente a dos vías formando esquina o chafflán.

f. Si la altura máxima reguladora de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del apartado 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuera una sola.

g. En el caso de que las alturas máximas reguladoras fueran diferentes para cada frente de vial o fachada se permite prolongar la altura mayor sobre la menor hasta una profundidad de 15 m, desde la alineación del vial de mayor altura, medida en una paralela, con las siguientes condiciones:

- A partir de dicha línea paralela, la edificación tomará la altura menor correspondiente.

- Los paramentos originados por la diferencia de altura, no podrán ser medianeros en ningún caso, debiéndose estar separados al menos tres metros del lindero medianero.

- Los paramentos resultantes de la diferencia de altura se tratarán como fachadas en su composición y materiales de acabado.

1.3.- Edificios en solares con frente a dos vías opuestas, paralelas u oblicuas que formen esquina con altura máxima permitida diferente a cada frente de fachada.

La altura máxima permitida será la correspondiente para cada frente de fachada hasta una profundidad coincidente con la mediatriz de manzana es decir el salto de altura se situará en línea intermedia entre las alineaciones opuestas. En todo caso esta línea quedará a una distancia no inferior a 3m. de la alineación a vial o línea de fachada correspondiente a la de menor altura.

#### 2.- Edificaciones Exentas.

Las edificaciones cuya línea de fachada por aplicación de la Ordenanza no coincidan con la alineación a vial, es decir separados de la alineación por un espacio libre o con implantación exenta en la parcela con separación a linderos el criterio para la medición de alturas se atenderá a las siguientes determinaciones.

2.1.- La altura máxima de la edificación se medirá desde la cota de la planta que tenga consideración de planta baja conforme al art. 117, hasta el plano inferior del último forjado.

2.2.- En los casos en que la edificación se desarrollase escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno la altura máxima de la edificación se cumplirá en cada uno de los puntos o partes que tengan la consideración de planta baja de acuerdo con el artículo y conforme al criterio de medición definido en el apartado 2.1 anterior. Es decir el edificio no podrá sobrepasar la altura máxima reguladora en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas que pudieran darse.

#### Art. 116.- Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán:

3. Los antepechos o petos de barandillas de fachadas (anterior, posterior o lateral), y de patios interiores con una altura máxima de 1.20 m si son opacos y 1.80 m si son enrejados o transparentes, respecto al techo del último forjado. Los petos o elementos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de una altura comprendida entre 1.80 y 2 m respecto al techo del último forjado.

4. En el caso de cubierta inclinada o vertiente de tejado, la cornisa de arranque en la línea de fachada podrá elevarse un máximo de cincuenta centímetros y el faldón a partir de ella no superará una pendiente de 45%. La línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de 3 m sobre la altura máxima permitida de la edificación, pudiéndose ubicar los trasteros con un máximo del 20% de la cubierta.

5. En cubiertas planas sólo se permitirán construcciones accesorias, como castilletes de escalera, cuarto de sala de máquinas y excepcionalmente trasteros en la zonificación del casco histórico en cuantía no superior al número de vivienda sin que su superficie construida total exceda de una ocupación del 20% de la superficie de la cubierta y su altura no sobrepase de 2.75 m. su construcción deberá estar retranqueada al menos 3 m desde el frente de fachada y no ser excesivamente visible desde la calle o plaza en que se ubique. Excepcionalmente en la zonificación del

6. Caso Histórico en solares con un escaso fondo, (que impida el retranqueo antes dicho), se permitirán cajas de escalera en pri-

mera crujía, con cubierta inclinada de teja de forma que, junto con el resto de la cubierta se componga arquitectónicamente.

7. Los elementos técnicos de las instalaciones generales de la edificación que habrán de ser previstos en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con el edificio.

8. Los elementos de remate exclusivamente decorativos.

#### Art. 117.- Planta Baja.

1.- Se define como Planta Baja.

1.1.- Edificaciones con alineación obligatoria a vial.

En edificio cuya línea de fachada coincida con la alineación a vial por aplicación de la Ordenanza de Zona en planta baja será aquella cuya cota de piso o forjado se sitúe como máximo entre 1.30 m por encima o 0.75 m por debajo de la cota de la rasante del vial en cada punto.

1.2.- Edificaciones exentas.

Las edificaciones cuya línea de fachada por aplicación de la Ordenanza, no coincidan con la alineación a vial, es decir separados de la alineación por un espacio libre y con implantación exenta en la parcela con separación a linderos, la planta baja será aquella cuya cota de piso se sitúa como máximo con una variación absoluta superior o inferior a un metro con relación a la cota de la rasante natural de terreno, excepto para Uso IND que será 1.20.

En consecuencia en parcelas con pendiente acusada, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número de partes para cumplir la cantidad antedicha.

1.3.- Con independencia de lo que a este respecto establezcan las Ordenanzas de Zona, con carácter general la altura libre de planta baja entre elementos estructurales no será menor de 3.50 m en caso de uso terciario o público y de 2.60 m para el uso de vivienda. Por razones formales o constructivas estas medidas podrán rebajarse hasta 3.00 m y 2.20 m respectivamente.

#### Art. 118.- Planta Sótano.

1. Planta sótano es aquella enterrada o semienterrada siempre que su techo este a menos de 1.00 m de la cota de la rasante del vial en el caso de edificaciones alineadas a vial o de 1.50 m de la cota sobre el nivel definitivo del suelo exterior en el caso de edificaciones exentas.

2. La Planta sótano no computará a efectos de superficie de techo máximo edificable siempre que su uso sea de garaje, trastero o almacén vinculado al uso predominante.

3. En caso se destine a otros usos distintos de los mencionados anteriormente cumplirá las siguientes condiciones.

- La superficie de sótano computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

- La superficie de techo del sótano no podrá ser superior a la ocupación máxima permitida en cada normativa de zonificación tipológica.

- La altura de planta sótano no será inferior a 2.50 m.

4. La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada ordenanza de zona, debiendo cumplir simultáneamente las condiciones de separación a linderos o retranqueos que establezca dicha ordenanza.

#### Art. 119.- Plantas Altas.

1. Se define Planta Alta a cualquier planta situada sobre la Planta Baja.

2. Las plantas altas tendrán una altura mínima libre de 2.60 m (medida entre elementos de acabado). En cocinas, pasillos y aseos o podrá rebajarse hasta 2.20 m por motivos formales o constructivos con elementos de decoración.

#### Art. 120.- Condiciones de ventilación, iluminación y salubridad.

1. En los edificios de viviendas no se permiten dependencias destinadas a dormitorios, cocina o estancias interiores sin tener iluminación y ventilación a través, al menos, de patios de luces.

2. Las escaleras comunes de edificios plurifamiliares deberán ventilarse e iluminarse directamente a través de los patios de luces, mediante hueco en cada planta de superficie no inferior a 1 m<sup>2</sup>. excepcionalmente para edificaciones de altura máxima de tres plantas se podrá ventilar e iluminar cenitalmente mediante lucernario de dimensiones a 2/3 partes de la planta de la caja de escalera y un hueco de ventilación que quedará libre en toda su altura y en el cual será inscribible un círculo de 1.10 m de diámetro.

3. Los retretes, cuerpos de aseo o de baño Ali como piezas no destinadas a dormitorios, estancia o cocina podrán ventilarse por pequeños patios chimeneas o por ventilación forzada con arreglo a las disposiciones vigentes en materia de condiciones higiénicas y sanitarias.

#### Art. 121.- Patios de Luces.

1. Es el espacio libre no edificado situado en el interior de la parcela edificable destinado a dar luz y ventilación a la vivienda o edificación.

2. Se prohíben los patios abiertos a vial o plaza a excepción de las edificaciones que por Aplicación de la ordenanza de zona queda totalmente exenta en parcela y sin alineación a vial.

3. Las superficies y dimensiones mínimas de los patios de luces se establecen en función del nº de plantas de la edificación donde se ubique independientemente de la cubrición o no de la planta baja y sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas determinadas por la Ordenanza de Zona.. La dimensión mínima corresponderá al diámetro de un círculo que permita inscribirse en el interior del patio de luces. El círculo deberá estar libre quedando fuera de él todo tipo de salientes o vuelos. Las superficies y dimensiones mínimas de los patios de luces se establecen en la tabla siguiente en función del nº de plantas de la edificación.

Nº de plantas de edificación	Superficie mínima patio	Diámetro mínimo círculo
2 plantas	9,00 m <sup>2</sup>	3,00 m
3 plantas	10,50 m <sup>2</sup>	3,00 m
4 plantas	12,50 m <sup>2</sup>	3,50 m

4. A los efectos de aplicar la dimensión mínima de patio en aquellos que no sean rectangulares, se entiende que dentro de su área podrá inscribirse un círculo cuyo diámetro sea dicha dimensión, que la distancia normal de cada hueco al parámetro opuesto sea mayor o igual a este diámetro, que la dimensión de un lado de un lado con hueco no será inferior a 1 metro y el ángulo formado por los lados adyacentes, en sus prolongaciones, será superior a 90. las luces mínimas no podrán reducirse con ningún tipo de saliente.

#### Art. 122.- Salientes no ocupables.

Se definen como cuerpos o elementos constructivos de carácter fijo (partes integrantes de la edificación) no habitables ni ocupables que sobresalen del plano o superficie reglada vertical límite de la edificación establecida en cada caso ya sea por alineación o vial, línea de fachada retranqueada o separación a linderos.

El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente al plano o superficie reglada, límite de la edificación.

1. Los salientes no ocupables en planta baja y hasta una altura de 3.00 m desde la rasante oficial cumplirán las siguientes condiciones:

1. Los zócalos, en cualquier caso, podrán sobresalir del plano de la línea de fachada hasta un máximo de 8 cm

2. Las calles cuya acera tenga una anchura superior a un metro se permitirá decoración saliente de 0.10 m, cuando excedan de 4 m hasta 0.20, pudiendo extenderse en este caso el saliente no sólo a las jambas de las portadas sino a cuerpos destacados de la edificación.

3. En las calles sin tránsito rodado se entenderá por anchura de la acera un cuarto de la calle.

4. En las plantas altas como el caso de aleros, marquesinas, gárgolas u otros elementos similares se regirán por las limitaciones de vuelos especificadas en cada Ordenanza de Zona.

5. Otros elementos salientes no permanentes como toldos, anuncios o similares se regularán por ordenanzas específicas del Ayuntamiento.

#### Art. 123.- Salientes Ocupables.

1. Se definen como elementos y cuerpos integrantes de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano o superficie reglada vertical límite de la edificación establecida en cada caso ya sea por alineación a vial, línea de fachada retranqueada o separación a linderos. El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente al plano o superficie reglada, límite de la edificación.

2. Salientes ocupables abiertos, son los que poseen su perímetro volado totalmente abierto. Salientes ocupables cerrados, son los que poseen su perímetro volado cerrado con elementos fijos total o parcialmente. La regulación de los mismos en sus limitaciones de vuelo se especifica para cada Ordenanza de Zona.

3. Los "salientes ocupables" se prohíben en planta baja y a una altura menor de 3.00 m sobre la rasante oficial de la acera. Excepcionalmente se permiten las rejas voladas en planta baja en la zona del casco histórico con un vuelo máximo en función del acerado de la calle, de acuerdo al apartado 1 del art. 122

4. Los "salientes ocupables" deberán retirarse del colindante o del eje de la pared medianera en su caso, la medida del vuelo o como mínimo 50 cm.

5. La proyección de "los salientes ocupables" computarán totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcela y, si es el caso, a efectos de separación de linderos.

6. A los efectos del computo de superficie edificable los "salientes ocupables abiertos" computarán al 50% de su superficie en planta y los "salientes ocupables cerrados" al 100% de su superficie en planta.

#### Art. 124.- Elementos Técnicos de las instalaciones.

1. Los elementos técnicos de las instalaciones, se definen como los elementos cuerpos o partes integrantes de las instalaciones y servicios del edificio de carácter colectivo o individual que son necesarios para el correcto acondicionamiento y uso del edificio. Comprende aquellos elementos como conductos depósitos, maquinaria, aparatos etc. de las instalaciones audiovisuales, climatización, electricidad, fontanería, gas, salubridad (ventilación, humos y gases, basuras alcantarillado...) de protección (contra el fuego, pararrayos, robo ..) y de transporte (ascensores)

2. Los elementos técnicos cumplirán todas las condiciones de normativa vigente que le sea de aplicación, previniéndose en su ejecución la protección y corrección de las situaciones de contaminación atmosférica, incluidos ruidos y vibraciones que impliquen molestias graves, riesgo o daño para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

3. Los elementos técnicos de las instalaciones, habrán de ser previstos en el proyecto de edificación, con composición conjunta y arquitectónica con el edificio.



**Art. 125.- Casos Particulares.**

Construcciones auxiliares.- Salvo que expresamente se prohíba en determinadas ordenanzas específicas de zona se podrán realizar construcciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, almacén de herramientas, maquinaria de piscinas, vestuarios, lavaderos invernaderos y otras similares. Dichas construcciones computarán a efectos de la medición del techo edificado volumen y ocupación, así como deberán cumplir el valor de los parámetros de separación a linderos privados y públicos, salvo los casos en que dichas instalaciones puedan mancomunarse entre los propietarios.

Edificios de garaje.- En los edificios para uso de garaje, y salvo que se disponga lo contrario en las ordenanzas específicas de zona, los parámetros reguladores de la edificación serán, exclusivamente, la altura máxima edificable y la separación a linderos públicos y privados. La altura libre de planta baja tendrá un máximo de 4.50 m y un mínimo de 3.50 m, la altura libre de las plantas superiores no deberá ser inferior a 2.30 m. en todo caso la altura total del edificio no deberá sobrepasar en ningún punto a la altura máxima en metros regulada por cada ordenanza.

Cerramientos de Locales.- Los locales comerciales en planta baja de edificios de nueva construcción se dotarán de cerramiento que, aunque tengan carácter de provisionalidad deberán construirse con la debida resistencia al impacto y ornato adecuado, (terminación en pintura). En todo caso estos elementos serán incluidos en el proyecto sujeto a licencia.

Edificios singulares.- Las edificaciones de uso público promovidas por la Administración Entidades de Derecho Público y otras con fines no lucrativos, que por sus específicas características de singularidad y de uso requieran soluciones arquitectónicas especiales a la que no convenga aplicar las determinaciones y parámetros previstos con carácter general en la normativa de condiciones de edificación (general y de zona) podrán ser exonerados de su estricto cumplimiento. En estos casos se requerirá el trámite de concesión de licencia la presentación de un Anteproyecto en el que se justifiquen de forma precisa las razones de las derivaciones que se proponen respecto a la norma. Dicho documento deberá ser informado por los Servicios Municipales competentes previamente a su aprobación por el Pleno de la Corporación que a tales efectos podrá asesorar en cada caso por personas o entidades de reconocido prestigio y solvencia en la materia.

**3.2.- Régimen urbanístico del suelo.****3.2.1.- Calificación del Suelo y Usos pormenorizados.**

En el plano de proyecto nº 9 se establece la calificación de todo el territorio planeado con las distintas ordenanzas de aplicación de cada zona. En el punto 3.3.3. de las Ordenanzas Reguladoras, se determinan los usos pormenorizados de cada tipología, diferenciando usos predominantes, compatibles y complementarios.

En el momento en que estén ejecutadas todas las obras de urbanización con las correspondientes cesiones y de acuerdo con los correspondientes proyectos de urbanización, el suelo urbanizable programado pasara a convertirse en Suelo Urbano.

**3.2.2.- Proyectos de Urbanización.**

Una vez aprobado definitivamente el presente documento y previamente al inicio de las obras de urbanización será preceptiva la redacción del correspondiente proyecto de urbanización que deberá ser aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.

El proyecto de Urbanización, desarrollará el trazado, dimensionamiento y características de todas las redes de infraestructuras y recogerán las especificaciones fijadas en el P.G.O.U. de Lucena

na detallándolas convenientemente para la realización material de todas las obras de urbanización.

Los tipos y características de los materiales que se empleen, cumplirán las condiciones que se establezcan en la Gerencia de Urbanismo de Lucena.

**3.3.- Normas de edificación.****3.3.1.- Condiciones Técnica de las Obras en Relación con las Vías Públicas.**

Todas las conexiones se realizaran por viales existentes, excepto un tramo de electricidad y saneamiento que discurrirá por terreno propiedad de uno de los promotores del presente P.P. y que autorizará para el proyecto de urbanización.

Las obras de urbanización dejarán previstos los conductos necesarios para realizar las acometidas de saneamiento, baja tensión y telefonía sin necesidad de abrir ni romper viales. Las acometidas de abastecimiento de agua deberán realizarse de acuerdo con las normativas de la empresa suministradora.

Antes de conceder la licencia de primera ocupación de las edificaciones el Ayuntamiento comprobara que tanto el estado de la calzada y acerados como de los servicios generales están en perfectas condiciones, pudiendo requerir previamente a la ejecución de las obras una fianza que se determine por los métodos establecidos.

**3.3.2.- Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen, usos permitidos, prohibidos u obligados y condiciones estéticas de adaptación al ambiente del entorno.**

Las condiciones de las edificaciones, en cuanto a parámetros urbanísticos de volumen, ocupación, altura etc.; quedan recogidas particularmente a cada ordenanza concreta, así como los usos pormenorizados.

Con respecto a la adaptación al entorno hay que incidir en la visión que presenta la zona desde la autovía y desde la antigua carretera Córdoba-Málaga, en donde ya se ha iniciado una nueva refachadización de la ciudad, con lo cual cualquier actuación en este sector se considera importante.

Hay que considerar también la importancia que tiene la ordenación de esta zona, no solo por su situación, si no por su extensión y por sus especiales características.

**3.3.3.- Normas particulares de cada zona.****3.3.3.1.- Normas particulares de las zonas de uso residencial.**

La tipología correspondiente al presente Plan Parcial es la de vivienda unifamiliar aislada exceptuando las manzanas nº 7 y 14, en las que atendiendo a la preservación de valores paisajísticos y edificatorios se opta por la implantación de viviendas unifamiliares pareadas, para contribuir al mantenimiento de las edificaciones y de los elementos arbóreos y vegetales existentes, además de optar por la transparencia y conservación del paisaje; en donde podrá agotarse la edificabilidad y densidad que corresponde a la manzana, respetando los valores antes expuestos. Las manzanas 7 y 14 contarán con la zonificación prevista en el presente P.P., siendo posible, pero no obligatorio la redacción de Estudio de Detalle, con el objeto de redefinir o modificar la ordenación prevista.

**3.3.3.1.1.- Viviendas unifamiliares pareadas.****1. Descripción.**

Se refiere esta zonificación a las áreas residenciales representadas en planos correspondientes a las manzanas 7 y 14.

**2. Parcelación:**

a) Parcela mínima: la superficie mínima de parcela edificable será de 300,00 m<sup>2</sup>.

b) Fachada mínima: la longitudinal de fachada admisible será de 12,00 m.

3. Alineaciones y rasantes:

a) La separación mínima de la edificación a vial público será de 6,00 m.

b) La separación mínima de la edificación a linderos privados y públicos será de 3,00 m adosada en un lateral.

4. Edificabilidad neta máxima.

La edificabilidad neta máxima será de 0,42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

5. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje máximo de parcela será del 40 %.

6. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.

a) El número máximo de plantas permitido será de dos plantas, es decir, planta baja más una planta alta.

b) La altura máxima reguladora será de 7,00 m, de acuerdo con el criterio de medición de altura, expresado en las condiciones generales de la edificación.

7. Cerramientos de parcela.

a) Los cerramientos de parcela se realizarán alineados a vial. Las vallas estarán formadas por elementos sólidos y opacos hasta una altura de 1,20 m y contarán con elementos ligeros y transparentes hasta los 2,20 m.

b) Las vallas medianeras tendrán una altura máxima de 2,20 m y podrán ser opacas.

8. Salientes.

Se permiten todo tipo de salientes ocupables o no, siempre que no se exceda de la edificabilidad permitida y que no se invada el espacio obligado en cuanto a separación a linderos tanto públicos como privados.

9. Sótanos.

Se permite una planta sótano o semisótano destinada a garaje o almacén. No será necesaria la meseta de espera y se admiten pendientes de hasta el 20 %.

10. Cerramientos no adosados.

Los cerramientos no adosados habrán de presentar tratamiento de fachadas.

11. Condiciones de uso.

-Uso característico: Residencial.

-Uso complementario: Garaje tipo I.

-Usos compatibles:

1- Hotelero.

2- Comercial en todas sus categorías.

3- Oficina en todas sus categorías.

4.- Relación y espectáculos en todas sus categorías.

-Uso alternativo:

1-Docente en 2ª categoría.

2-Social en 2ª categoría.

3- Deportivo en 2ª categoría.

3.3.3.1.2.- Viviendas unifamiliares aisladas UAS.

1. Definición.

Se refiere esta zonificación a las áreas residenciales representadas en los planos correspondientes, cuya parcelación expresada es orientativa, definiéndose exactamente en el proyecto de parcelación.

La presente ordenanza corresponde a la zonificación UAS1 y UAS 2, que coincide para ambas, excepto en los puntos 2,6 y 8 correspondientes a parcelación, edificabilidad neta máxima y ocupación, respectivamente.

2. Parcelación.

a) Parcela mínima: la superficie mínima de la parcela edificable será de 600 m<sup>2</sup> para la ordenanza UAS1 y 700 m<sup>2</sup> para la ordenanza UAS2. Se exceptúan de la condición de parcela mínima las

parcelas expresadas como históricas en el presente Pan Parcial.

Entendemos por parcelas históricas las grafiadas y numeradas en el plano nº 6 de estructura de la propiedad.

b) Fachada mínima: la fachada mínima admisible de parcela no podrá ser inferior a 16 m, salvo en las parcelas consideradas históricas.

3. Agregación y segregación de parcelas.

a) Agregación de parcelas: las parcelas podrán agregarse y formar una sola parcela siempre que se mantenga su carácter de unifamiliar.

b) Segregación de parcelas: las parcelas podrán segregarse siempre que cumplan las parcelas resultantes con todos los parámetros exigidos en la presente ordenanza y cuenten con fachada a vial.

4. Edificación por parcela.

Se admite una sola vivienda por parcela, como corresponde al carácter unifamiliar.

Se exceptúan de esta condición las parcelas históricas, con carácter multifamiliar (parcelas nº 73, 68, 104, y 107, con 4, 2, 3 y 3 viviendas respectivamente), cuya segregación no es posible.

Estas parcelas habrán de cumplir con todo lo expuesto en la presente ordenanza, y además cumplirán con una separación entre edificaciones, como mínimo igual que la altura de la mayor.

También aplicaremos esta excepción a las parcelas nº 27, 28, 29 y 30 que no pueden segregarse por no tener fachada a vial.

5. Alineaciones y rasantes.

a) La separación mínima de la edificación a vial público será de 6,00 m.

b) La separación mínima de la edificación a linderos privados y públicos será de 3,00 m.

c) Podrá adosarse a uno de los linderos un cuerpo de edificación que cumpla las condiciones siguientes:

- Tendrá una superficie máxima de 30 m<sup>2</sup>.

- Su uso se destinará a garaje de primera categoría o a almacén.

- La separación entre unidades de edificación será como mínimo la altura de la edificación mayor.

- No podrá existir ningún cuerpo edificatorio adosado a lindero público.

- Los cuerpos adosados a linderos privados tendrán una altura menor o igual a 3 m y han de contar con tratamiento de fachada sin huecos.

- Los cuerpos adosados a linderos privados han de mantener la separación de 6 m a vial y 3 m a cualquier otro lindero público.

6. Edificabilidad neta máxima.

La edificabilidad de cada manzana y el techo máximo edificable queda reflejada en el plano de zonificación. Corresponde una edificabilidad neta de 0.2181 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s para parcelas con ordenanza UAS1, y una edificabilidad neta de 0.1700 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s para las parcelas grafiadas como UAS 2

7. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.

a) El número máximo de plantas será de dos plantas.

b) La altura máxima reguladora será de 7,00 m.

8. Ocupación máxima de parcela.

Para parcelas con ordenanza UAS-1 el porcentaje máximo de ocupación de parcela será de 25% S.

Para parcelas con ordenanza UAS-2 el porcentaje máximo de ocupación de parcela será de 20% S.

9. Sótanos.

Se permite una planta sótano o semisótano destinada a garaje o almacén. No será necesaria la meseta de espera y se admiten pendientes de hasta el 20 %.

#### 10. Cerramientos de parcela.

a) Los cerramientos de parcela se realizarán alineados a vial. Las vallas estarán formadas por elementos sólidos y opacos hasta una altura de 1,20 m y contarán con elementos ligeros y transparentes hasta los 2,20 m.

b) Las vallas medianeras tendrán una altura máxima de 2,20 m y podrán ser opacas. La altura se medirá respecto a la cota superior, no pudiendo existir saltos superiores a 1,50 m.

c) Las vallas que guarden medianería con parcelas correspondientes a zona libre pública u otras dotaciones, además de cumplir las anteriores condiciones, han de ser opacas y con tratamiento de fachada sin huecos.

#### 11. Salientes.

Se permiten todo tipo de salientes ocupables o no, siempre que no se exceda de la edificabilidad permitida y que no se invada el espacio obligado en cuanto a separación a linderos tanto públicos, como privados, cumpliéndose siempre con la ocupación máxima permitida.

#### 12. Condiciones de uso.

- Uso característico: Residencial.
- Uso complementario: Garaje tipo I.
- Usos compatibles:

- 1.- Hotelero.
- 2.- Comercial en todas sus categorías.
- 3.- Oficina en todas sus categorías.
- 4.- Relación y espectáculos en todas sus categorías.

#### - Uso alternativo:

- 1.- Docente en 2ª categoría.
- 2.- Social en 2ª categoría.
- 3.- Deportivo en 2ª categoría.

#### 13. Edificaciones fuera de ordenación.

Se consideran fuera de ordenación todas las edificaciones, construcciones ó instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, que resulten disconformes con las presentes ordenanzas y con la nueva ordenación, distinguiéndose los siguientes casos:

a) En las que son totalmente incompatibles con la nueva ordenación y con las presentes ordenanzas solo se podrán realizar obras de mantenimiento y conservación. Este caso corresponde a las parcelas nº 44, 46, 94 y 107, grafiadas en anexo 1.

b) En las que la incompatibilidad sea solamente parcial, se podrán autorizar obras de ampliación y reforma, siempre que estas obras se adecuen a las previsiones del presente Plan Parcial. Se entiende por incompatibilidad parcial, las parcelas que cumplen edificabilidad, pero incumplen en cuanto a superficie o dimensión de fachada, separación a linderos o altura máxima reguladora de plantas.

#### 3.3.3.1.3.- Casas de Campo Tradicionales –(CCT).

##### 1.- Definición.

Se refiere esta zonificación a las áreas residenciales representadas en los planos correspondientes, y que se indica para las manzanas 7 y 14, en las cuales existen edificaciones tipo "cortijada", para las cuales se propone su permanencia, con el objeto de poner en alza valores ambientales y paisajísticos. La presente ordenanza corresponde a la zonificación CCT1 y CCT2, que coincide para ambas excepto en el punto 4 correspondiente a Edificabilidad neta máxima.

##### 2.- Parcelación.

a) Tanto en la zonificación CCT-1 como en la CCT-2 existen actualmente dos viviendas en la edificación principal, que admite su división en dos parcelas independientes.

b) Las edificaciones para esta ordenanza han de ser adosadas

o separadas un mínimo de 5,00 mts., correspondiendo a cada vivienda una parcela como mínimo de 2.000 m<sup>2</sup>.

#### 3.- Alineaciones y rasantes.

a) La separación mínima de la edificación a vial público será de 6.00 m.

b) La separación mínima de la edificación a linderos privados y públicos será de 5.00 m exceptuando el caso de construcción de viviendas bien aisladas o adosadas a la edificación principal, con el objeto de posibilitar la construcción de viviendas de guardés, viviendas de invitados etc.

#### 4.- Edificabilidad Neta Máxima.

La edificabilidad neta máxima será de 0.0712 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, para la ordenanza CCT1 y 0.1153 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s para la ordenanza CCT2 y en ambos casos estará limitada por el techo máximo permitido en la manzana.

#### 5.- Ocupación Máxima de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación de la parcela será del 12%.

#### 6.- Número Máximo de plantas y altura máxima.

Número máximo de plantas: 2 plantas.

Altura máxima: 7.00 m.

Tanto el número máximo de plantas y la altura máxima, podrán superarse en los cortijos ya existentes, donde existe altillo bajo cubierta habitable y altura superior a 7,00 m, llegando como máximo hasta la altura existente.

También podrán superarse estos límites en construcciones que se adosen a los nombrados cortijos, para poder alcanzar el mismo número de plantas y altura de lo ya existente.

#### 7.- Condiciones estéticas.

##### a) Fachadas:

- Se prohíben terrazas entrantes y retranqueos en el plano de fachada.

- Las fachadas serán en general enfoscadas y pintadas en blanco, y no se usará el ladrillo visto en grandes superficies.

- Se prohíben zócalos de materiales vidriados.

- Se tenderá a la proporción vertical de los huecos.

- En la composición de fachada la proporción macizo-vano será como mínimo igual, predominando el macizo sobre el vano.

##### b) Cubierta:

- Las cubiertas serán siempre inclinadas y de teja árabe.

##### c) Patios:

- En caso de que la edificación se organice alrededor de un patio, este tendrá unas dimensiones proporcionadas a su altura y forma sensiblemente cuadrangular.

d) La carpintería exterior será de madera o de aluminio.

e) La Edificación se adecuará a las constantes tipológicas de los cortijos de la zona.

#### 8.- Sótanos.

- Se permite una planta sótano o semisótano destinada a garaje o almacén. No será necesaria la meseta de espera y se admiten pendientes de hasta el 20 %.

#### 9.- Cerramientos de parcela.

a) Los cerramientos de parcela se realizarán alineados a vial. Las vallas estarán formadas por elementos sólidos y opacos hasta una altura de 1,20 m y contarán con elementos ligeros y transparentes hasta los 2,20 m.

b) Las vallas medianeras tendrán una altura máxima de 2,20 m y podrán ser opacas. La altura se medirá respecto a la cota superior, no pudiendo existir saltos superiores a 1,50 m.

c) Las vallas que guarden medianería con parcelas correspondientes a zona libre pública u otras dotaciones, además de cumplir las anteriores condiciones, han de ser opacas y con tratamiento de fachada sin huecos.

## 10.- Salientes.

Se permiten salientes ocupables y no ocupables, tales como balcones, tejadillos de ventanas, vuelos de tejados, y todo tipo de salientes que corresponda a la tipología de casa de campo tradicional.

No se permiten salientes que incluyan grandes superficies acristaladas, ni terrazas voladas cuyo largo exceda de 2.00 m.

Los salientes que se permiten son siempre con la condición de que no se exceda de la edificabilidad permitida y no se invada el espacio obligado en cuanto a separación a linderos tanto públicos, como privados, cumpliéndose siempre con la ocupación máxima permitida.

## 11.- Condiciones de Uso:

- Uso característico: Residencial.
- Uso complementario: garaje tipo I.
- Usos compatibles:

1. Hotelero.
2. Comercial en todas sus categorías.
3. Oficina en todas sus categorías.
4. Relación y Espectáculos en todas sus categorías.

- Uso alternativo:

1. Docente en 2ª categoría.
2. Social en 2ª categoría.
3. Deportivo en 2ª categoría.

**3.3.3.2.- Normas Particulares de las Zonas de uso Terciario.**

El uso terciario corresponde a la parcela grafiada y significada como tal calificación en el plano de zonificación del presente Plan Parcial.

Para este uso regirán las siguientes condiciones de ordenación y edificación:

- 1.- Parcela mínima edificable.
- Superficie mínima: 1.500 m<sup>2</sup>.
- Longitud mínima de fachada: 20 metros.
- Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15m de diámetro.

## 2.- Edificabilidad máxima sobre parcela neta.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 0,85m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

## 3.- Ocupación máxima de parcela.

Planta Baja: 60%.

Plantas Altas: 60%.

## 4.- Altura máxima edificable y número de plantas:

La edificación ha de desarrollarse con la altura máxima y número de plantas que resulte de la aplicación de los parámetros de edificabilidad y ocupación.

En cualquier caso la altura máxima será de 3 plantas y 12,00 metros.

## 5.- Separación a linderos públicos y privados:

En ambos casos será como mínimo de 6,00 m.

## 6.- Regulación de usos.

- Uso característico: Terciario.
- Uso complementario: garaje tipo I.
- Usos compatibles y/ó alternativos.

- a) Hotelero.
- b) Comercial en todas sus categorías.
- c) Relación y espectáculos en todas sus categorías.
- d) Oficinas en todas sus categorías.

- Usos prohibidos:

- a) Residencial.
- b) Industrial.

La parcela dispondrá en su interior de plazas de aparcamientos en función del uso y de las ordenanzas del Plan General de

Ordenación Urbano.

3.4.- Normas de Urbanización. Servicios e Infraestructuras básicas.

## 3.4.1.-Red de Comunicaciones-Aparcamientos.

Se proyecta y diseña un sistema de viales que garantice el acceso rodado para todas las edificaciones, tanto principales como de servicios, así como las conexiones con el viario existente.

El dimensionado mínimo se establece al menos para uso de los servicios de urgencia o de acceso de vehículos del Servicio de Extinción de Incendios. En el plano de proyecto nº 11 se expresan los viales establecidos en donde se distinguen los viales rodados, peatonales y aparcamientos. También se expresan los aparcamientos reservados para usuarios minusválidos.

El sistema de viales proyectado mantiene las constantes principales, previstas en el P.G.O.U. de Lucena, adecuándose con exactitud a las variaciones topográficas.

En los perfiles longitudinales se han definido las rasantes de los diferentes viales, así como las secciones tipo de cada uno de ellos, representadas en el plano de perfiles trasversales.

Las secciones trasversales se acomodan a los criterios establecidos en el P.G.O.U. recomendándose la utilización de geotextiles bajo la capa de grava.

La pavimentación de viales se preparará mediante la formación de bases y sub-bases granulares, y se utilizará mezcla bituminosa en caliente para los viales. Los Acerados y zonas peatonales se pavimentarán con solera de hormigón y terminación superficial con baldosa o similar.

La formación de aparcamientos se realizará mediante losa rígida de hormigón HP-40. Todo lo antes expuesto se desarrollará extensamente en el Proyecto de Urbanización y se hará de acuerdo con las Ordenanzas Municipales vigentes en su momento.

**3.4.2.- Red de Abastecimiento de agua.****3.4.2.1.- Normativa de aplicación.**

Decreto 120/1991 de 11/06/1991, Abastecimiento de Aguas. Aprueba el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua.

Real Decreto 140/2003 de 07/02/2003, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

Normas Tecnológicas de la Edificación NTE-IFA Fontanería, abastecimiento.

Se dará cumplimiento a la vigente Legislación Sectorial de Aguas, entendiéndose por tal la siguiente: Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 01/2001, de 20 de julio, modificado por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de acompañamiento de los Presupuestos Generales del Estado para 2004); Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986, de 11 de abril, modificado por R.D. 606/2003, de 23 de mayo); Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1.664/1998, de 24 de julio) y Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001, de 05 de julio).

Plan Director de Infraestructuras de Lucena.

P.G.O.U. de Lucena.

**3.4.2.2.- Abastecimiento de agua.**

El proyecto de urbanización establecerá el abastecimiento de agua, conectado con la red general de la zona que comienza en el depósito de La Calzada, conectándose a las tuberías previstas en el Plan Director de Infraestructuras, las cuales están parcialmente ejecutadas. La conexión de nuestro Plan se expresa en planos adjuntos que corresponde con el informe favorable obtenido y adjunto al presente proyecto.

El abastecimiento a partir de la entrada en el PP SR-3 se efectúa mediante red única del tipo mallada.

La red se diseña bajo las aceras, para evitar las sobrecargas



debidas al tráfico, con lo que las posibles roturas que puedan producirse no afectarán al pavimento de las calzadas. De cualquier forma se reforzará con hormigón en masa, a su cruce por la calzada.

Se utilizarán tuberías de fundición en arterias principales, con diámetro mínimo 100 mm y tubería de polietileno en acometidas o redes secundarias, con diámetros inferiores a 100 mm. La conducción hasta el punto de conexión a lo largo de la .CN-331 será de fundición dúctil DN 300.

Se cumplirá en todos sus puntos las especificaciones del pliego de condiciones técnicas de la empresa suministradora.

#### 3.4.2.3.- Condiciones técnicas.

La dotación para las zonas residenciales será de 300 litros por habitante y día, considerando una ocupación de 4,2 habitantes por vivienda según NTE.

El caudal punta para el dimensionado de la red será el caudal medio multiplicado por el coeficiente 2,5.

Se proyectará la red principal con tubería clase K9.

Las piezas especiales será de clase K12 excepto las "T" que serán clase K14, revestidas todas ellas en su interior con pintura bituminosa de 70 micras de espesor mínimo.

En la red secundaria y acometidas, se utilizará polietileno de alta densidad para diámetros entre 100 y 75 mm y de baja densidad para diámetros de 63 mm o inferiores, siendo en todos los casos la presión nominal de 10 Kg/cm2 como mínimo. Las uniones entre tubos serán electrosoldables o con accesorios de latón.

Se estudiará limitando la velocidad media del agua por cualquier tramo a valores entre 1 y 0,5 m/s.

Se preverá una red de abastecimiento contra incendios con dotación de un hidrante por cada 10 hectáreas.

En todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etc. se establecerá un consumo diario de 20 m3 por Ha. y día.

En todo caso la red deberá estar en una cota de 20 cm. inferior a las demás redes de suministro de energía eléctrica, alumbrado y telefonía.

Se dimensionará la red de distribución para soportar en cualquier punto unas presiones máximas de 55,0 m.c.a.

Las canalizaciones estarán enterradas a una profundidad mínima de 1,00 m. en aceras y 1,15 m en calzadas, quedando 20 cm. por debajo de las canalizaciones eléctricas.

Los cruces con la red de alcantarillado se realizarán siempre por encima de ésta.

Las válvulas, cuya función es cortar el paso de agua -parcial o totalmente-, reducir las presiones, etc., serán del tipo de compuerta con cierre elástico, hasta diámetros de 200 mm y de tipo mariposa para diámetros superiores.

#### 3.4.2.4.- Cálculo de previsión para el suministro de agua.

Se realiza el cálculo para previsión de abastecimiento en función de los siguientes parámetros:

Población entre 1.001 y 6.000 habitantes (según NTE).

Coeficiente de horas punta 3,2.

Promedio de habitantes por vivienda 4,2.

Dotación por habitante 0,3 m3/día.

Dotación por jardines 0,002 m3/m2 (se estima una superficie en planta de zonas ajardinadas correspondiente al 40% de la superficie de parcela).

Dotación por hidrantes 120 m3/Ha.

Dotación zonas verdes 0,002 m3/m2.

Dotación Uso Terciario 0,010 m3/m2.

Dotación Uso Escolar 0,005 m3/m2.

Dotación Uso Deportivo 0,01 m3/m2.

Dotación Uso Comercial 0,010 m3/m2.

Dotación Uso Social 0,010 m3/m2.

Dotación de hidrantes 120 m3/Ud. Uso simultaneo de dos unidades durante dos horas máximo.

Caudales de abastecimiento:

	Sup. (m2)	Viv.	Habitantes	Q (m3) Habitantes	Q (m3) Jardines	Q (m3) Parcela
Zona residencial	477.859,29	665	2.793	838	383	0
Zonas verdes	69.144	0	0	0	0	139
Uso Terciario	7.035	0	0	0	0	71
Uso Escolar	7.980	0	0	0	0	40
Uso Comercial	1.577	0	0	0	0	16
Uso Deportivo	3.990	0	0	0	0	40
Uso Social	3.153	0	0	0	0	32
<b>TOTALES</b>				<b>838</b>	<b>383</b>	<b>338</b>

  

	Uds.	Q (m3)	TOTAL (m3)
Hidrantes	7	120	840

Se estima el caudal medio diario de abastecimiento en 900 m3/día. Y un caudal punta de 940 m3/día.

#### 3.4.3.- Red de Alcantarillado.

##### 3.4.3.1.- Normativa de aplicación.

Orden de 15/09/1986, tuberías. Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para el saneamiento de poblaciones.

Normas Tecnológicas de la Edificación NTE-ISS Saneamiento.

Plan Director De Infraestructuras de Lucena.

P.G.O.U. de Lucena.

#### 3.4.3.2.- Características de las redes de saneamiento residual y pluvial.

Se ha diseñado red separativa para aguas fecales y pluviales.

Las velocidades del agua en las conducciones estarán previstas entre 0,6 m/seg y 3,5 m/seg. El diámetro mínimo de las inyecciones será de 200 mm y la pendiente mínima de 1%.

Las pendientes mínimas serán en los ramales iniciales del 2% y en los demás se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,6 m/seg para

evitar sedimentos en las conducciones.

Se protegerán debidamente las tuberías en el caso de que discurran por espacio de calzada o aparcamientos y a profundidades inferiores a 1,00 metro desde la arista superior hasta la superficie del pavimento.

Si las tuberías de agua potable deben instalarse en proximidad a las de la red de saneamiento, se fijará una distancia mínima de 50 cm. libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

Queda prohibido el uso de fosa séptica en suelo urbano y urbanizable a no ser que se utilice como depuración previa al vertido a una red general de alcantarillado.

La separación de las tuberías con los restantes servicios será como mínimo 1,50 m en proyección horizontal y 1,00 m. en cruzamiento vertical.

Todos los elementos de saneamiento y alcantarillado cumplirán el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para las de saneamiento de poblaciones así como las normativas particulares de la empresa de servicios y las Ordenanzas Municipales.

En áreas de segunda residencia la red de drenaje que recoja las aguas pluviales de suelo público podrán discurrir en superficie, mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

La recogida de la red de fecales acabará en el punto mas bajo, donde se diseña una estación de bombeo que elevará el agua hasta el punto expresado en planos, e informado favorablemente. Las aguas se conducirán por gravedad en el tramo donde hay cota suficiente.

Junto a la estación de bombeo se contempla un sistema de aliviaderos para asegurar en los días de fuerte recogida de pluviales una correcta dilución de las aguas para su conducción a través de emisario al afluyente mas cercano. Para la conexión a la red de saneamiento de fecales se prevé una arqueta cada dos parcelas.

#### 3.4.3.3.- Cálculo de redes.

El caudal de aguas residuales será de 300 litros por persona y día, considerando un período de evacuación de 10 horas. El caudal obtenido se incrementará multiplicando por un coeficiente de mayoración de 2,5, previendo la posible entrada a la red de aguas de lluvia por filtraciones, tapas de los pozos de registro, injerencias no controladas, etc.

Para la recogida de aguas pluviales se considerará una pluviometría uniforme de 200 litros por segundo y hectárea sobre las áreas a drenar. Como coeficiente de escorrentía se adoptarán los siguientes:

- Viales, superficies edificadas y espacios libres pavimentados en parcelas edificadas: 0,9.
- Resto de espacios libres de parcelas, zonas verdes, verdes deportivas, etc: 0,5.

El trazado de la red se proyectará de forma que los conductos discurren por el centro de las calles, considerando en todo momento en el cálculo que la velocidad en cada tramo no sea inferior a 0,60 m/seg. ni superior a 3,50 m/seg.

#### 3.4.4.- Red de Distribución de Energía Eléctrica.

Red de A/M tensión.

##### 3.4.4.1.- Normativa de aplicación.

- Resolución de 05/05/2005, por la que se aprueban las Normas Particulares y Condiciones Técnicas y de Seguridad de la empresa distribuidora de energía eléctrica, Endesa Distribución, SLU, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Instrucción de 14/10/2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coefi-

cientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial.

- Real Decreto 1955/2000 de 01/12/2000, electricidad. Regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica e instrucciones de la Dirección General de Industria, Energía y Minas.

- Decreto 3151/1968 de 28/11/1968, electricidad. Reglamento de líneas aéreas de alta tensión.

- Orden de 18/10/1984, complementaria de la de 6 de julio que aprueba las instrucciones técnicas complementarias del Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación.

- Real Decreto 3275/1982 de 12/11/1982, electricidad. Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación.

- Orden de 10/03/2000, electricidad. Modifica las Instrucciones Técnicas Complementarias MIE-RAT 01, MIE-RAT 02, MIE-RAT 06, MIE-RAT 14, MIE-RAT 15, MIE-RAT 16, MIE-RAT 17, MIE-RAT 18 y MIE-RAT 19 del Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación.

Plan Director de Infraestructuras de Lucena.

P.G.O.U. de Lucena.

#### 3.4.4.2.- Características generales.

El abastecimiento eléctrico vendrá desde la subestación de "Las Palomas", según informe emitido para el presente P.P. por la Compañía Eléctrica.

La distribución en baja tensión se efectuará a 400/230 V. con tendido de cables subterráneo bajo tubo de PVC corrugado de pared interior lisa reforzada.

La red de alta y baja tensión estará siempre en una cota de 20 cm. superior a la red de abastecimiento de agua.

La distribución de alta/media tensión será subterránea, ejecutándose en anillo cerrado.

Las reservas de suelo para la instalación de centros de transformación y redes de distribución tendrán carácter público, debiendo determinarse en cada polígono la reserva de suelo necesario.

Todo Centro de Transformación y todo suministro en Media Tensión debe tener posibilidad de alimentación alternativa para caso de fallo de su alimentador en servicio. Consiguientemente, en estas redes, todo Centro de Transformación y todo suministro en Media Tensión, debe tener entrada y salida de línea, lo que se realizará mediante conexión en bucle.

La instalación de las líneas subterráneas de distribución se hará necesariamente sobre terrenos de dominio público, o bien en terrenos privados, en zonas perfectamente delimitadas, con servidumbre garantizada sobre los que pueda fácilmente documentar la servidumbre que adopten tanto las líneas como el personal que haya de manipularlas en su montaje y explotación, no permitiéndose líneas por patios interiores, garajes, parcelas cerradas, etc.

Siempre que sea posible, discurrirán bajo las aceras. El trazado será lo más rectilíneo posible y a poder ser paralelo a referencias fijas como líneas en fachada y bordillos. Asimismo, deberán tenerse en cuenta los radios de curvatura mínimos de los cables, a respetar en los cambios de dirección.

En los cruces bajo calzada se instalará un segundo tubo como reserva y se construirá sobre ellos un dado de hormigón. También se dispondrá de un segundo tubo de reserva en las zonas en que se prevea una posible futura ampliación de la red.

La profundidad mínima de la canalización será de 900 mm. en acera o de 1100 mm. en calzada a fin de preservar a estos circuitos de las incidencias que se desarrollan en el subsuelo urbano, considerando como tales la instalación de otro tipo de redes para servicios de abastecimiento.

Se colocará encima de los cables una protección mecánica consistente en una placa de polietileno para protección de cables, y asimismo una cinta de señalización que advierta de la existencia de cables eléctricos por debajo de ella.

Solamente en el caso de canalizaciones entubadas bajo dado de hormigón se prescindirá de la instalación de la placa de protección de cables.

Será necesaria la construcción de arquetas en todos los cambios de dirección de los tubos y en alineaciones superiores a 40 m, de forma que ésta sea la máxima distancia entre arquetas; así como en empalmes de nueva ejecución.

Los marcos y tapas para arquetas cumplirán con la Norma ONSE 01.01-14. En todo caso, las tapas de fundición serán de Clase D400.

En urbanizaciones de nueva construcción calles y servicios deben permitir situar todas las arquetas dentro de las aceras. Igualmente se colocarán tapas de fundición en aquellos lugares en que las Ordenanzas Municipales así lo obliguen.

El proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar que se dispone del contrato de suministro suscrito con alguna empresa eléctrica que garantice la potencia necesaria para cubrir la demanda de consumo previsto.

#### 3.4.4.3.- Características de los Conductores.

Los conductores a emplear serán unipolares de aluminio homogéneo con sección normalizada de 240 mm<sup>2</sup>, pudiendo emplearse cable de 400 mm<sup>2</sup> en aquellos casos en que sea necesario.

A fin de reforzar la garantía de la calidad de servicio eléctrico, el conductor a instalar será 18/30 kV.

Las pantallas de los cables serán conectadas a tierra en todos los puntos accesibles a una toma que cumpla las condiciones técnicas especificadas en los reglamentos en vigor.

#### Accesorios.

Los accesorios estarán constituidos por materiales premoldeados o termorretráctiles u otro sistema de eficacia equivalente. No se admitirán accesorios basados en encintados. Solamente se admitirán cintas en operaciones de relleno y de obturación, nunca en misiones de aislamiento o de cubierta.

#### 3.4.4.4.- Previsión de potencia.

Previsión de potencia en viviendas: 9200 w. Electríf. elevada.

Coefficiente de simultaneidad en el transformador: 0,8.

Previsión de potencia de alumbrado público:10% Potencia viviendas.

Según estos datos, se prevé la instalación de 5 C.T. con las siguientes características:

Centro de Transformación 1		
Viviendas	140	
Electrificación (W)	9200	Elevada
Potencia por Viviendas	1031	kW
Potencia Alumbrado Público (10%)	103	kW
Total	1134	kW
	1418	KVA
Potencia CT1	3x630	KVA
Centro de Transformación 2		
Viviendas	92	
Electrificación (W)	9200	Elevada

Potencia por Viviendas	685	kW
Potencia Alumbrado Público (10%)	69	kW
Total	754	kW
	943	KVA
Potencia CT2	2x630	KVA
Centro de Transformación 3		
Viviendas	125	
Electrificación (W)	9200	Elevada
Potencia por viviendas	942	kW
Potencia Alumbrado Público (10%)	94	kW
Total	1036	kW
	1295	KVA
Potencia CT3	3x630	KVA
Centro de Transformación 4		
Viviendas	187	
Electrificación (W)	9200	Elevada
Potencia por Viviendas	1332	kW
Potencia Alumbrado Público (10%)	133	kW
Total	1465	kW
	1832	KVA
Potencia CT4	3x630	KVA
Centro de Transformación 5		
Viviendas	121	
Electrificación (W)	9200	Elevada
Potencia por Viviendas	1132	kW
Potencia Alumbrado Público (10%)	113	kW
Total	1245	kW
	1556	KVA
Potencia CT5	3x630	KVA

#### Red de Baja Tensión.

##### 3.4.4.5.- Normativa de aplicación.

- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión aprobado por Real Decreto 842/2002 de 2 de Agosto y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC).

- Guía de 01/09/2003, guía técnica de aplicación del reglamento electrotécnico de baja tensión REBT02 (Real Decreto 842/2002).

- Resolución de 05/05/2005, por la que se aprueban las Normas Particulares y Condiciones Técnicas y de Seguridad de la empresa distribuidora de energía eléctrica, Endesa Distribución, SLU, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Instrucción de 14/10/2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial.

- Resolución de 25/10/2005, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, por la que se regula el período transitorio sobre la entrada en vigor de las normas particulares y condiciones técnicas y de seguridad, de Endesa Distribución S.L.U. en el ámbito de esta Comunidad Autónoma.

Plan Director de Infraestructuras de Lucena.

P.G.O.U. de Lucena.

##### 3.4.4.6.- Características de la red.

La distribución en baja tensión se efectuará a 400/230 V. con tendido de cables subterráneo bajo tubo de PVC corrugado de pared interior lisa reforzada.

La red de alta y baja tensión estará siempre en una cota de 20 cm. superior a la red de abastecimiento de agua.

Las redes de baja tensión tendrán una estructura de sección uniforme, y cerrada sobre el mismo u otro centro de transformación, de forma que ante una avería, sea posible una alimentación

alternativa eficaz en un espacio de tiempo adecuadamente breve.

El funcionamiento se hará en red abierta, a cuyo efecto se dispondrán las cajas de seccionamiento oportunas.

Las acometidas se efectuarán, de manera general, derivando en T la línea subterránea de BT, mediante conectores apropiados, proporcionando de esta manera suministro a las parcelas delimitadas.

#### **3.4.4.7.- Ejecución de las instalaciones.**

La instalación de las líneas subterráneas de distribución se hará necesariamente sobre terrenos de dominio público, o bien en terrenos privados, en zonas perfectamente delimitadas, con servidumbre garantizada sobre los que pueda fácilmente documentarse la servidumbre que adopten tanto las líneas como el personal que haya de manipularlas en su montaje y explotación, no permitiéndose líneas por patios interiores, garajes, parcelas cerradas, etc.

Siempre que sea posible, discurrirán bajo las aceras. El trazado será lo más rectilíneo posible y a poder ser paralelo a referencias fijas como líneas en fachada y bordillos. Asimismo, deberán tenerse en cuenta los radios de curvatura mínimos de los cables, a respetar en los cambios de dirección.

Las líneas se enterrarán siempre bajo tubo, a una profundidad mínima de 60 cm, con una resistencia suficiente a las solicitaciones a las que se han de someter durante su instalación.

Los tubos tendrán un diámetro nominal de 160 mm, debiendo preverse en las nuevas instalaciones al menos un tubo de reserva para el caso de que en el futuro se produzca alguna desviación de la realidad con lo previsto.

Por cada tubo sólo discurrirá una línea BT, sin que pueda compartirse un mismo tubo con otras líneas, tanto sean eléctricas, de telecomunicaciones, u otras.

Se evitarán, en lo posible, los cambios de dirección de los tubos. En los puntos donde se produzcan y para facilitar la manipulación de los cables, se dispondrán arquetas con tapa, registrables. Para facilitar el tendido de los cables, en los tramos rectos se instalarán arquetas intermedias, registrables como máximo cada 40 m. Esta distancia podrá variarse de forma razonable, en función de derivaciones, cruces u otros condicionantes viarios. Igualmente deberán disponerse arquetas en los lugares en donde haya de existir una derivación o una acometida. A la entrada en las arquetas, los tubos deberán quedar debidamente sellados en sus extremos para evitar la entrada de roedores.

#### **3.4.4.8.-Cruzamientos:**

Calles y carreteras

Los cables se colocarán en el interior de tubos recubiertos de una capa de hormigón de 15 cm de espesor en toda su longitud, a una profundidad mínima de 0,80 m. Siempre que sea posible, el cruce se hará perpendicular al eje del vial. Se dejará un tubo de reserva.

Otros cables de energía eléctrica

Siempre que sea posible, se procurará que los cables de baja tensión discurren por encima de los de alta tensión como mínimo 20 cm.

Canalizaciones de agua

Los cables de baja tensión se instalarán por encima de las canalizaciones de agua un mínimo de 20 cm.

#### **3.4.4.9.- Proximidades y Paralelismos.**

Los cables subterráneos de baja tensión directamente enterrados procurarán evitar quedar en el mismo plano vertical que las demás conducciones.

Canalizaciones de agua

Se mantendrá una distancia mínima de 0,20 m en proyección

horizontal, y que la canalización de agua quede por debajo del nivel del cable eléctrico.

Por otro lado, las arterias principales de agua se dispondrán de forma que se aseguren distancias superiores a 1 m respecto a los cables eléctricos de baja tensión.

Canalizaciones de gas

Se procurará mantener una distancia mínima de 0,20 m en proyección horizontal.

Por otro lado, las arterias importantes de gas se dispondrán de forma que se aseguren distancias superiores a 1 m respecto a los cables eléctricos de baja tensión.

### **3.4.5.- Red de Alumbrado Público.**

#### **3.4.5.1.- Normativa de aplicación.**

- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión aprobado por Real Decreto 842/2002 de 2 de Agosto y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC).

- Guía de 01/09/2003, guía técnica de aplicación del reglamento electrotécnico de baja tensión REBT02 (Real Decreto 842/2002).

- Resolución de 05/05/2005, por la que se aprueban las Normas Particulares y Condiciones Técnicas y de Seguridad de la empresa distribuidora de energía eléctrica, Endesa Distribución, SLU, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Instrucción de 14/10/2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial.

- Resolución de 25/10/2005, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, por la que se regula el período transitorio sobre la entrada en vigor de las normas particulares y condiciones técnicas y de seguridad, de Endesa Distribución S.L.U. en el ámbito de esta Comunidad Autónoma.

Plan Director de Infraestructuras de Lucena.

P.G.O.U. de Lucena.

#### **3.4.5.2.- Características de la red.**

La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y todos sus elementos, tales como báculos, luminarias, conductos, etc., deberán ser de modelos y calidades previamente aprobadas y homologadas por el Ayuntamiento.

La distribución en baja tensión se efectuará a 400/230 V. con tendido de cables subterráneo bajo tubo de PVC corrugado de pared interior lisa reforzada alojados en zanjas de 60 cm. de profundidad, excepto en los cruces de calzada donde la profundidad mínima hade ser de 1 metro e irán reforzados con un recubrimiento de hormigón. Por otra parte, en los cruces se dispondrá de 2 tuberías en previsión de la rotura de una de las mismas.

La red de alta y baja tensión estará siempre en una cota de 20 cm. superior a la red de abastecimiento de agua.

Las reservas de suelo para la instalación de redes de distribución tendrán carácter público, debiendo determinarse en cada polígono la reserva de suelo necesario.

La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución de baja tensión partiendo de los centros de transformación y en una cota superior de 20 cm a la red de agua y a la distancia establecida en el R.E.B.T.

Los conductores serán unipolares de cobre con aislamiento de 0.6/1kv y sección mínima de 6 mm<sup>2</sup> y no se cortarán para las conexiones en las cajas de derivación, señalándose las distintas fases de corriente.

La acometida a báculo se realizará con un conductor de fase, neutro e hilo de mando lo hubiese y retorno de los mismos hilos,



una vez conexionados, a la arqueta. La subida se realizará mediante conductor de 3x2.5 mm<sup>2</sup> de sección, con conexión al equipo auxiliar de encendido.

#### 3.4.5.3.- Características de la instalación.

El sistema viario, deberá tener como mínimo las iluminaciones y uniformidades sobre calzada que se indican a continuación:

- a) Carreteras Nacionales: De acuerdo con los estándares de Obras Públicas.
  - b) Vías Principales de tráfico local: 30 lux, con uniformidad superior a 0,30.
  - c) Vías secundarias locales. 15 lux, con uniformidad superior a 0,20.
  - d) Vías de acceso a viviendas: 7 lux con uniformidad de 0,20. (Aplicables a vías locales en sectores de Segunda Residencia).
- El factor de mantenimiento a aplicar en los cálculos luminotécnicos será del 70% en todos los casos.

Se considerará establece en 1 Cd/m<sup>2</sup> el valor mínimo aceptable para obtener una visión satisfactoria en el alumbrado a nivel reducido.

En tramos singulares, es decir, aquellos en los que los vehículos tiene que realizar por la complejidad del tráfico maniobras dificultosas o con problemas de visión al objeto de mejorar en todo lo posible la visibilidad del conductor, se aumentará la luminancia entre un 20 y 50 % sobre la iluminación de la vía de enlace de mayor luminancia que confluye en el cruce y en caso de no poderse calcular la luminancia, se elevará en el mismo porcentaje la iluminación hasta un máximo de 50 lux.

Cuando se varía la clase de alumbrado de una vía para adaptarse a los cambios de densidad de tráfico o bien por cambio de uso del viario, la instalación se debe de adaptar a las nuevas condiciones.

Con el fin de reducir la contaminación luminosa en los distintos alumbrados se implantarán luminarias con reducida emisión de luz por encima del plano horizontal debiéndose utilizar reflectores que dirijan el flujo luminoso al área que pretenda iluminar.

La instalación de alumbrado público estará dotada de alumbrado de doble nivel de iluminación; normal y reducido para conseguir un adecuado ahorro en las horas de menor densidad de utilización de viales

El sistema de instalación del alumbrado podrá ser unilateral, al tresbolillo o pareado, debiendo quedar justificada la idoneidad del sistema empleado en el Proyecto de alumbrado público.

#### 3.4.5.4.- Red de puesta a tierra.

La máxima resistencia de puesta a tierra será tal que, a lo largo de la vida de la instalación y en cualquier época del año, no se puedan producir tensiones de contacto mayores de 24 V. en las partes metálicas accesibles de la instalación (soportes, cuadros metálicos, etc.).

La puesta a tierra de los soportes se realizará por conexión a una red de tierra común para todas las líneas que partan del mismo cuadro de protección, medida y control.

En las redes de tierra se instalará como mínimo un electrodo de puesta a tierra cada 5 soportes de luminarias, y siempre en el primero y en el último soporte de cada línea.

Los conductores de la red de tierra que unen los electrodos deberán ser:

- Desnudos, de cobre, de 35 mm<sup>2</sup> de sección mínima si forman parte de la propia red de tierra, en cuyo caso irán por fuera de las canalizaciones de los cables de alimentación.

- Aislados, mediante cables de tensión asignada 450/750 V, con recubrimiento de color verde-amarillo, con conductores de cobre, de sección mínima 16 mm<sup>2</sup> para redes subterráneas, y de igual

sección que los conductores de fase para las redes posadas, en cuyo caso irán por el interior de las canalizaciones de los cables de alimentación.

El conductor de protección que une cada soporte con el electrodo o con la red de tierra, será de cable unipolar aislado, de tensión asignada 450/750 V, con recubrimiento de color verde-amarillo, y sección mínima de 16 mm<sup>2</sup> de cobre.

Todas las conexiones de los circuitos de tierra se realizarán mediante terminales, grapas, soldadura o elementos apropiados que garanticen un buen contacto permanente y protegido contra la corrosión.

#### 3.4.5.5.- Arquetas

Las arquetas de alumbrado público se construirán en fábrica de ladrillo macizo de ½ pie con fondo terrizo para evacuación de posibles aguas pluviales.

Las dimensiones serán de 50 x 50 cm. con profundidad mínima de 60 cm. y de un metro en cruces de calzada.

El marco y tapa será de fundición dúctil de 50 x 50 cm.

En los tramos de acometida, las arquetas se construirán de acuerdo con Normas Particulares y Condiciones Técnicas y de Seguridad de la empresa distribuidora de energía eléctrica, Endesa Distribución, SLU, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

#### 3.4.6.- Red de Telecomunicaciones.

##### 3.4.6.1. - Normativa de aplicación.

Ley 32/2003 de 3 Noviembre. General de Telecomunicaciones.

Decreto-Ley 1/1998 27 Febrero Infraestructuras Comunes en los Edificios para el Acceso a los Servicios de Telecomunicaciones.

RD 401/2003 4 abril.

Plan Director de Infraestructuras de Lucena.

P.G.O.U. de Lucena.

##### 3.4.6.2.- Características de las redes.

La red de telecomunicaciones no es obligatoria en este caso, según el PGOU de Lucena, por ser suelo de 2ª residencia. No obstante se dan unas indicaciones previas y se presenta plano esquemático, atendiendo a la posibilidad de que se considere adecuado su desarrollo en el proyecto de urbanización

La red de Telefonía será doble para permitir el acceso de dos operadores simultáneamente.

La red discurrirá por las aceras convenientemente separadas de las demás instalaciones y constará de doble tubo de PVC 110 mm, protegido según normativa. Las arquetas y registros serán normalizadas.

#### 4.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

##### 4.1- Normas particulares de la zona ES de equipamiento social y de la zona EC equipamiento comercial.

Usos permitidos y usos prohibidos: Solo se permiten los usos de centros de interés público y social, especificados en el P.G.O.U. de Lucena en su art. 87 y los usos para equipamiento comercial especificado en el PGOU de Lucena en su art. Nº 70 Son usos prohibidos los no mencionados en el párrafo anterior.

En cuanto a ordenación y edificación, estas ordenanzas coinciden con las Normas particulares de las zonas de uso terciario ( 3.3.3.2)

Otras determinaciones.

Los accesos a los centros de Servicios de interés público desde las vías públicas deberán ser utilizables por los vehículos de minúsculos.

En su acabado superficial no podrán utilizarse revestimientos bituminosos.

Las edificaciones deberán estar en su aspecto exterior en armonía con el lugar y construcciones vecinas. Los cerramientos de parcela deberán estar conformados por materiales de calidad equivalente a los de las fachadas de las edificaciones. El espacio libre de la edificación deberá estar ajardinado.

La parcela dispondrá en su interior de plazas de aparcamientos en función del uso y de las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbano.

#### **4.2.- Normas particulares de la zona ED de equipamiento deportivo.**

- Usos permitidos y usos prohibidos.

Solo se admiten los usos propios de equipamiento para la práctica deportiva, por tanto, usos prohibidos son los no mencionados en este párrafo.

- Ocupación de parcela.

La ocupación de la edificación en la parcela no será superior al 20% de su superficie total. Podrá construirse una planta sótano.

- Altura y nº de plantas.

Para las edificaciones se admite una altura máxima de PB+1 ó 7 m.

- Edificabilidad.

Se admite una edificabilidad de 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

-Otras Determinaciones.

Los accesos a la zona deportiva desde las vías deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos. En su acabado superficial no se podrán utilizar revestimientos bituminosos.

Las edificaciones deberán estar en su aspecto exterior en armonía con el lugar y construcciones vecinas. Los cerramientos de parcela deberán estar conformados por materiales de calidad equivalente a los de las fachadas de las edificaciones.

El espacio libre de la edificación deberá utilizarse como campo de deporte al aire libre o estar ajardinado.

Se realizará la previsión de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos, y si la actividad genera afluencia de público, se preverá una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades.

#### **4.3.- Normas particulares de la zona de equipamiento escolar.**

La dotación de equipamiento escolar se ha previsto de acuerdo con el

Reglamento de Planeamiento, para la implantación de guardería (1.000m<sup>2</sup> de suelo) y Centro de Enseñanza General Básica (EGB) de 8 unidades.

En nuestro caso se admitirá, por tanto, el uso docente en sus dos categorías y se regulará atendiendo al P.G.O.U de Lucena (

art. 81 al 83) y a su normativa específica en su momento.

#### **5.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE ZONAS VERDES Y JARDINES**

Las zonas verdes y jardines son las grafiadas en los planos del presente Plan Parcial.

Estas zonas están destinadas al esparcimiento público, además de a la protección y aislamiento de la población y mejora de condiciones ambientales. (art. 33 P.G.O.U).

Las zonas verdes han de ser ajardinadas y contar con el mobiliario urbano necesario.

Las zonas verdes han de diseñarse con el objetivo del reposo y esparcimiento de la población y también con la idea de mejorar las condiciones estéticas de Lucena.

Las zonas verdes y jardines se atenderán a las condiciones siguientes:

1. estarán ocupadas, fundamentalmente, por plantas, arbolado y caminos peatonales.

2. se admitirán usos públicos de relación sociales o deportivos, hasta una ocupación máxima del 20% de la superficie de la zona, sean cubiertas o descubiertas las instalaciones.

3. se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquellas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

4. los componentes básicos de los jardines son los siguientes: juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y área de arena.

Juegos de preadolescentes, formados por mobiliario y áreas de juegos no estandarizados, áreas de arena y láminas de agua.

Juegos libres, tales como campos de juegos al aire libre tanto como la petanca, los bolos etc.

Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimiento dimensional reglamentario.

Área de plantación y ajardinamiento.

Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.

Zonas de defensa ambiental. Mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

5.- Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura estarán a lo señalado en el P.G.O.U. de Lucena.

Lucena, 17 de marzo de 2011.- El Vicepresidente, Francisco de Paula Algar Torres.