ÍNDICE - MEMORIA

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- ANTECEDENTES
1.2.- SITUACIÓN Y ÁMBITO
1.3.- PROMOTOR
1.4.- REDACTOR
1.5.- PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN
1.6.- CARÁCTER DE LA ACTUACIÓN
1.7.- INFORMACIÓN DE LOS TERRENOS
1.7.1 Características naturales del territorio
1.7.2 Relación con el municipio
1.7.3 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes
1.7.4 Estructura de la propiedad del suelo
1.7.5 Comunicaciones y red viaria
1.7.6 Relaciones e incidencias con el planeamiento de rango superior
1.7.7 Estructura socioeconómica.
1.7.8 Conclusiones Urbanísticas
1.8.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN
2.2.- ORDENACIÓN PLANEADA
2.2.1 Determinaciones para el sector
2.3.- INFRAESTRUCTURAS Y REDES DE SERVICIO
2.3.1 Plan Especial de Infraestructuras de Palma del Río
2.3.2 Cumplimiento Decreto 72/1992. Dimensionamiento
2.3.3 Red Viaria. Pavimentación.
2.3.4 Red de Abastecimiento de agua, riego e hidrantes
2.3.5 Red de Saneamiento
2.3.6 Distribución de Energía Eléctrica
2.3.7 Red de Alumbrado Público Viario
2.3.8 Red de Telefonía
2.3.9 Red de Gas Natural
2.3.10 Recogida de Residuos Sólidos Urbanos
2.4.- CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y DE LAS DETERMINACIONES DE LA LEY DEL SUELO
2.5.- APROVECHAMIENTOS
2.6.- GESTIÓN URBANÍSTICA
2.7.- DETERMINACIONES EXIGIBLES A LOS PLANES PARCIALES DE INICIATIVA PARTICULAR
2.7.1 Modo de ejecución de las obras de urbanización
2.7.2 Compromiso entre urbanizador y ayuntamiento y entre aquel y los futuros propietarios
2.7.3 Garantía del exacto cumplimiento de los compromisos de urbanización
2.7.4 Medios económicos de los promotores, recursos propios y medios de financiación

3.- PLAN DE ETAPAS

3.1.- ADQUISICION DE LOS DERECHOS URBANÍSTICOS
3.2.- EQUIDISTRIBUCIÓN Y CESIÓN - REPARCELACIÓN
3.3.- URBANIZACIÓN
3.4.- EDIFICACIÓN

4.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

4.1.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS
- 4.1.1 Costos de Urbanización
- 4.1.2 Costos de Económicas del Plan Especial de Infraestructuras
- 4.1.3 Convenio con ENDESA
- 4.1.4 Otros Costos
- 4.1.5 Resumen Económico

5.- ANEXOS A LA MEMORIA

5.1.- CUADRO RESUMEN JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DEL P.G.O.U

5.2.- CUADRO RESUMEN DE USOS, ORDENANZAS, ALINEACIONES, EDIFICABILIDADES Y TECHO MÁXIMO

6.- INFORMES DE LAS COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- ANTECEDENTES

El 22 de diciembre de 2004 el Pleno del Ayuntamiento de Palma del Río acuerda aprueba Provisionalmente el documento del Plan General de Ordenación Urbana de Palma de Río, remitiéndolo posteriormente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su Aprobación Definitiva.

La CPOTYU, aprueba con suspensiones dicho Plan General de Ordenación Urbana el 24 de mayo de 2005.

Con fecha 28 de julio de 2005 es aprobado por acuerdo Pleno del Ayuntamiento de Palma del Rio el Documento de Subsanaciones de Deficiencias y Texto Refundido de PGOU.

La CPOTYU emite Propuesta de Resolución de la Aprobación Definitiva, el 2 de noviembre de 2005 y es publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, (BOJA nº 223) el 15 de noviembre de 2005.

El sector objeto del presente documento es clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana de Palma del Rio como **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**, estableciendo para el mismo usos e intensidades globales, así como objetivos y criterios de ordenación concretos. Es objeto de este Plan Parcial la ordenación pormenorizada de los terrenos incluidos en su ámbito.

En Octubre de 2008 se redacta por parte de la sociedad Azonaicas Arquitectos S.L. el correspondiente Plan Parcial a fin de obtener las aprobaciones pertinentes para la ordenación propuesta de los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial Noreste 3 -SUS/NE-3 del PGOU de PALMA DEL RIO (Córdoba). Tras la tramitación correspondiente, se obtiene por parte del Ayuntamiento de Palma del Río mediante el Decreto 3539/2008, con fecha 26 de Noviembre de 2008, la **APROBACIÓN INICIAL**, y que fue publicada en el B. O. P. núm. 227 el miércoles, 17 de diciembre de 2008.

Durante su tramitación y de acuerdo con los servicios técnicos del Ayuntamiento de Palma del Rio se ha creído conveniente modificar la ubicación de la parcela destinada a Equipamiento, lo que se ha llevado a cabo en el presente documento. Así mismo se ha atendido a las observaciones recogidas en el informe emitido por dicho servicio para su aprobación inicial.

Es objeto de este Plan Parcial obtener la aprobación provisional del mismo y posterior definitiva para su desarrollo.

1.2.- SITUACIÓN Y ÁMBITO

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

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

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

Según los datos obtenidos en la Oficina Municipal del Catastro los terrenos de este Plan Parcial pertenecen al Polígono 005 de Rústica, concretamente se trata de las parcelas 00010 y 00011.

1.3.- PROMOTOR

El presente Plan Parcial es promovido por la sociedad **AGRICOLAS EL LINO S.L.**, con C.I.F. B-14296131, representada por D. Manuel Jiménez Chaparro y Dª. María Teresa Jiménez Chaparro con D.N.I 30,494,952 B y 52,564,503 G, respectivamente, en calidad de Administradores mancomunados de dicha sociedad, y con domicilio en Carretera Córdoba – Sevilla, Km 52, de Palma del Río (CP 14700).

1.4.- REDACTOR

D. Víctor M. Díaz Huerta, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba con el número 203 y con domicilio a efectos de notificaciones en Ronda de los Tejares, 21 de Córdoba, en representación de la sociedad VICTOR DIAZ ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P. sociedad registrada con el nº 033

1.5.- PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN

En cumplimiento del artículo 13 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, 7/2002 de 17 de Diciembre, y del artículo 43.1 del Reglamento de Planeamiento, se desarrolla el presente Plan Parcial, según la determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Palma del Río y de acuerdo con la ficha técnica que regula el presente Plan Parcial.

La procedencia de su formulación queda plenamente justificada al haberse aprobado definitivamente por parte de la Comisión Provincial de Ordenación de Territorio y Urbanismo dicho Plan General, en el que se ha clasificado esta bolsa vacante de suelo, como URBANIZABLE SECTORIZADO, a fin de mediante el desarrollo de éste, definir el arco viario de acceso al cementerio y a la zona terciaria por el norte del sector desde la variante y el nuevo arco viario.

Significa ello que la actuación que se pretende, cuyo ritmo de ejecución se indica más adelante en el Plan de Etapas que se incluye, no hace sino cumplir con las previsiones del P.G.O.U., que incluye dichos terrenos como Suelo Urbanizable Sectorizado perteneciente a la fase 1, con prioridad Alta.

Las razones que respaldan el planeamiento, su justificación jurídico-urbanística y la propia conveniencia de su formulación así como su reforma, se exponen en los siguientes puntos:

- En cumplimiento de la Legislación Vigente, se desarrolla el presente estudio, según las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Palma del Río, con la ficha técnica que regula el presente Plan Parcial.
- Provocar la puesta en marcha de nuevas infraestructuras urbanas, de todas índoles deficitarias.
- Facilitar el desarrollo del Plan Especial de Ampliación de Infraestructuras complementario del PGOU.
- Adquisición por parte del Ayuntamiento de Palma del Rio del **Sistema General SGEL 5/14** incluido en el mismo área de reparto que el Plan Parcial.
- Obtener por parte del Ayuntamiento de una parcela de uso terciario y las correspondientes zonas verdes que complementará las adyacentes de los sectores limítrofes.

1.6.- CARÁCTER DE LA ACTUACIÓN

El proceso que se inicia con el presente Plan Parcial tiene como finalidad la creación de una serie de solares aptos para uso terciario, así como sus correspondientes zonas verdes, equipamientos, etc.

Para ello y previamente a la acción edificatoria sobre las parcelas resultantes, es necesario:

a) El desarrollo de las previsiones del P.G.O.U. de Palma del Río, mediante la ordenación detallada y completa de su ámbito territorial, de lo cual es objeto del presente Plan Parcial.
b) La realización material de la determinaciones contempladas en el Plan Parcial a partir del correspondiente Proyecto de Urbanización, en el que ser preverán las obras necesarias relativas a viario, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

La formulación de este Plan Parcial se realiza a instancia de AGRÍCOLAS EL LINO S.L. como se señala en el punto 1.3, actuando a efectos de la gestión urbanística por el sistema de Compensación según se indica en la ficha correspondiente del Plan General de Ordenación, no obstante al pertenecer a un solo propietario la totalidad de los suelos incluidos en Área de Reparto 14, en la cual se incluye el SGEL-5/14 y el SUS/NE-3/14, se propondrá cambiar el Sistema de Actuación de Compensación a Reparcelación voluntaria, al objeto de agilizar la gestión del Plan Parcial.

Para dar cumplimiento a lo determinado en el apartado 3 del art. 46 del Reglamento de Planeamiento y a las determinaciones del PGOU, una vez terminadas las obras de urbanización, se recibirán éstas por el Ayuntamiento, corriendo con su conservación y mantenimiento.

El marco Legal al que se atiene la actuación es la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, Tablas de vigencia de los Reglamentos de Planeamiento Gestión y Disciplina Urbanística.

1.7.- INFORMACIÓN DE LOS TERRENOS

1.7.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

En este punto apuntaremos los aspectos más relevantes dentro del Sector, así como en su zona de influencia, y que de alguna manera inciden y condicionan el futuro desarrollo del mismo.

En el apartado referente a límites y superficies del Sector, hemos recabado la colaboración del topógrafo D. Juan Antonio Muriel Viciana, que ha realizado el levantamiento completo del Sector mediante itinerario perimetral, compatibilizándolo con la información contenida en el propio Plan General en relación con las características topográficas.

Todo ello se ha completado con los trabajos de campo realizados por el equipo redactor.

En el apartado referente a Infraestructuras existentes, se ha solicitado información y colaboración de todas y cada una de las compañías que van a intervenir, con sus redes y suministros en el desarrollo del Sector.

1.7.1.1 Situación y Superficie

El sector objeto de estudio se sitúa en el término municipal de Palma del Río, municipio que se localiza en el extremo occidental de la provincia de Córdoba de cuya capital, por carretera, dista 55 Km y 91 de Sevilla.

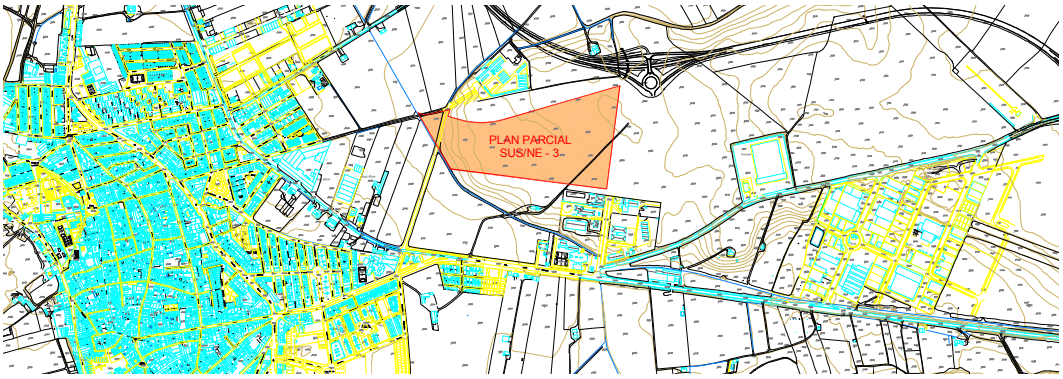
Los terrenos donde se pretende actuar aparecen delimitados en los Planos de Ordenación de Clasificación del Suelo y Calificación Urbanística del PGOU. Como cartografía base se ha utilizado el plano resultante del levantamiento topográfico y del PGOU. Dichos terrenos, objeto del presente Plan Parcial, se sitúan al NORESTE del núcleo urbano de Palma del Río y están delimitados por:

Norte: Sistema General de Espacios Libres (SGEL 5)
Sur: SUS NE – 2/11
Este: SUS NE – 1/11

Oeste: SUT/ PPI - 5

El sector tiene forma irregular y su superficie según reciente medición es de **110.194,04 m²**

Lo anteriormente expuesto queda definido en los planos de información que acompañan al presente documento.



1.7.1.2 Geología, hidrología y vegetación

El término municipal de Palma del Río se encuadra dentro de la unidad denominada Depresión del Guadalquivir, que se extiende de este a oeste a lo largo de una banda que coincide básicamente, con la cuenca del río Guadalquivir. La Depresión separa el Macizo Ibérico de las Cordilleras Béticas, de las que constituye una prefosa. Su límite septentrional está formado por la línea del Guadalquivir, de origen netamente tectónico, constituyendo, según las zonas, fallas normales, de desgarre o simplemente una flexura monoclinal. Esta depresión que ocupa toda la banda central de nuestra provincia está formada por depósitos del Terciario y del Cuaternario cuyo límite Norte lo constituyen la línea del Guadalquivir y el Sur el frente de las sierras Béticas.

Morfológicamente, la Campiña, es una zona monótona, poco movida, de topografía sencilla con lomas de escasas altitud entre amplios valles. Y como corresponde a geología, clima, vegetación y otros factores de importancia en la génesis y evolución de los suelos, la Campiña presenta una gran diversidad edafológica, con formaciones de gran interés agrícola: vegas, suelos de terraza, suelos rendsiniformes, vertisuelos (tierras negras), suelos rojos, etc...que hacen de esta región una de las más fértiles de la Península, con excelentes campos de cereales, algodón, leguminosas, vid, frutales y olivos

Los ríos conforman la fisonomía del municipio. La red hidrográfica de Palma del Río está completamente marcada por el río Guadalquivir, que entra en el municipio descendiendo en dirección nordeste-suroeste y sirve de límite administrativo con los términos de Hornachuelos, en Córdoba; y Lora del Río y Peñaflor en Sevilla.

Se puede afirmar que existe un eje principal, el Guadalquivir y dos ejes secundarios, el Genil y el Retortillo. El Genil es el principal afluente del Guadalquivir y llega desde Écija en dirección sureste-noroeste.

El Guadalquivir y el Genil, mantienen su caudal durante todo el año, si bien el Retortillo debido a la presa que lleva su nombre así como a la de Regulación presenta un escaso caudal en la estación de estío. El régimen del Guadalquivir es claramente pluvial, aunque en la actualidad se encuentra intensamente regulado, pero al unirse con el Genil recibe la influencia de su caudal. La consecuencia de esta influencia es el incremento de caudal en los meses correspondientes al deshielo.

En un nivel inferior, existen numerosos arroyos y barrancos que surcan el municipio.

De los tres cursos fluviales importantes que recorren el término municipal de Palma del Río, todos ellos sufren importantes obras de regulación en algún punto de su recorrido. Su finalidad es tanto asegurar la dotación de agua como evitar los riesgos de inundación.

En base al Mapa Geotécnico General de la hoja nº 76 (Córdoba), donde está comprendido en su totalidad el término municipal y a las observaciones que se han realizado, se han definido cuatro Áreas Geotécnicas. Cada área incluye uno o varios niveles, de los definidos en el Mapa Geológico.

El sector que nos ocupa, se encuentra en el Área III2: Se incluyen los terrenos cuaternarios que están desconectados de la red fluvial actual. Es la mayor unidad, extendiéndose desde el núcleo de Palma del Río hacia el sur.

La morfología es suave constituyendo terrazas y glacis con un modelado casi plano. El encajamiento de la red fluvial actual da lugar a plataformas en cuyos bordes se suelen formar cornisas.

La permeabilidad del Área varía en función de la naturaleza y grado de cementación de los materiales, en general se consideran como semipermeables con excepción de las zonas más arcillosas. El drenaje es aceptable y se produce en general por precolación y escorrentía.

La existencia de agua en profundidad es normal, siendo probable la aparición en la base de la formación (de 5 a 20m) de un acuífero colgado, en algunos puntos puede alcanzar la base de las cimentaciones, ocasionando entonces una serie de problemas hidrológicos y geotécnicos.

Sus características mecánicas son de tipo medio, tanto en la capacidad portante como en el de la magnitud de asentamientos. Los problemas mecánicos surgirán, bien por la variación litológica existente, bien por la aparición del nivel de agua anteriormente mencionado, cerca de la superficie. Las características constructivas del Área se consideran globalmente como favorables.

En lo que a vegetación natural se refiere la zona en la que se pretende actuar se caracteriza por la ausencia de la misma. Se trata de tierra calma de labor, en su mayoría. Nos encontramos, por tanto, con un paisaje totalmente modificado por la acción del hombre, propio de las vegas y huertas de los alrededores del núcleo de Palma del Río. En el oeste del solar hay que destacar la arboleda existente a ambos lados del camino del Cementerio, que se compone de pinos, naranjos, moreras y melias.

1.7.1.3 Topografía

El levantamiento topográfico del sector ha sido realizado por el tipógrafo D. Juan Antonio Muriel Viciana, los equipos empleados han sido:

> Estación total GEO, marca TRIMBLE, Nº SERIE: 9271008, modelo S6 1", completamente robótica, capacitada para leer con prisma y sin él,..etc. -- GPS.: 2 Receptores THALES NAVIGATION, fijos y móviles, modelos ESCORPIO 6502 MK y 6502 SK, de doble frecuencia, 12 canales L2 Y 16 canales L1, con alcance en rango de trabajo en tiempo real (patentado) KART - L.R.K. ó HIG –LRK superior a los 100 Km.,..etc. ----- GPS.: 5 receptores SETTOP modelos AL 102 fijos ó móviles, de última generación, con acoplamiento de las nuevas tecnologías, 20 canales en L1, 20 canales en L2.

El sector SUS/NE-2 presenta una suave pendiente descendente de sur a norte; de el centro de la parcela hacia el este de la misma, la pendiente es ascendente, desde la cota +66.75 a la +67.25, cota de mayor altitud del sector. Hacia el oeste del sector la pendiente es más brusca llegando a la cota +61.50 m. punto menos elevado del presente Plan Parcial.

1.7.2.- RELACIÓN CON EL MUNICIPIO

Situado al noreste del casco urbano de Palma del Río, lindando al sur con la nueva avenida proyectada para conectar el arco previsto viario con el acceso desde la nueva variante y la carretera de Fuente Palmera y al

norte y oeste con otra arteria estructurante que separa la manzana lucrativa de la zona verde. Tras esta arteria se ubica el actual camino del cementerio, que se conservará al situarse en zona verde.

Al este se completa con el viario que separa con el Polígono Industrial P.P. I-5, cuya urbanización se encuentra prácticamente finalizada.

1.7.3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

1.7.3.1 Usos

Actualmente los terrenos de este Plan Parcial están dedicados en su totalidad a los cultivos de secano.

1.7.3.2 Edificaciones

En el ámbito del Sector no existe edificación alguna.

1.7.3.3 Infraestructuras

- Electricidad: En el sector existe una línea eléctrica de 15 kv que atraviesa dos veces el sector en sus límites noreste y noroeste. Esta línea da suministro a parte del suelo urbano localizado al sur del sector. Su soterramiento deberá contemplarse en el proyecto de urbanización.
- Saneamiento: Dentro de los límites del Sector no discurre ningún tipo de saneamiento.
- Telefonía: No existe ningún tipo de línea o infraestructura de telefonía.
- Canal de riego: El sector esta limitado en su lindero suroeste por un canal de riego de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Su trazado no se modificara ya que discurre por una zona verde.

1.7.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

De la medición real efectuada sobre el terreno y de la cartografía existente, se determina que la superficie total del ámbito es de 110.194,04 m², coincidente con la establecida en la correspondiente ficha urbanística del PGOU.

Según los datos obtenidos en la oficina Municipal del Catastro la superficie del sector esta aportada por varios propietarios:

TITULAR	*Polígono/ manzana*	*Parcela*	*Naturaleza Catastro*	*Superficie catastral*	*Superficie incluida dentro del sector*	*%*
Agrícolas El Lino S.L.	*005*	*00010*	*Rustica*	*577.885,00*	*104.197,42*	*94,56*
Agrícolas El Lino S.L.	*005*	*00011*	*Rustica*	*4.338,00*	*4.338,00*	*3,94*
Ministerio de Fomento					*103,83*	*0,09*
Viario					*1.554,79*	*1,41*
					110.194,04	***100***

La parcela del Ministerio de Fomento se corresponde con la tubería riego propiedad de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Recientemente se ha procedido a solicitar la reversión de los terrenos ocupados por dicha acequia al propietario de los terrenos.

La superficie de viario que ha sido incluida dentro del sector corresponde a los viales que lo delimitan por el sur y oeste. Parte de estos viarios están sin ejecutar (falta de acerado y pavimento). Han sido incluidos porque se verán afectados por la ordenación y urbanización del sector. El uso previsto en la ordenación del PP será exclusivamente el de viario o zona verde. De esta forma no será necesario gestionarlos como obras exteriores al sector.

1.7.5.- COMUNICACIONES Y RED VIARIA

La comunicación con el suelo urbano se lleva a cabo mediante la avenida Gran Vía Aulio Cornelio, trazado urbano de la Carretera Intercomarcal A-453 (Palma del Río - Écija). Por el límite oeste la comunicación se realiza por el camino del Cementerio.

1.7.6.- RELACIONES E INCIDENCIAS CON EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

El municipio de Palma del Río está afectado por el siguiente planeamiento y disposiciones de rango superior:

- Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Rio.
- Plan Especial de Infraestructuras de Palma del Rio.

1.7.7.- ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA

El municipio de Palma del río tiene una estructura socioeconómica basada fundamentalmente en la agricultura a la que se dedican el 43% de las personas ocupadas, mientras que el 22% están en el sector servicios y un 18% lo hacen en comercios, restaurantes y hostelería.

Vemos por tanto como la mayor parte de los activos se concentran en la agricultura (los mayores operadores de Andalucía en cítricos, tanto en fresco como en zumo, se encuentran en la localidad), mientras que los otros sectores de actividad tienen una representación menos significativa.

El 80% de la actividad económica de Palma del Río está en el sector agroalimentario, donde el sector cítrico se ha constituido en punta de lanza de un municipio que cuenta con una de las mejores baterías de datos de la provincia, ya sean en cuanto a demanda (matriculación de vehículos y consumo de energía, entre otros) u oferta, así como especialmente en el capítulo exterior, donde las exportaciones de cítricos a la Unión Europea, son espacialmente relevantes.

Finalmente hay que señalar que la Vega del Guadalquivir se ha convertido en una de las zonas de crecimiento más intenso de la economía cordobesa en la última década dentro de la zona sur de la provincia.

1.7.8.- CONCLUSIONES URBANÍSTICAS

De toda la información urbanística anterior y a modo de conclusiones se pueden destacar, entre otras, sus posibilidades para facilitar y potenciar el desarrollo residencial, las siguientes:

- *Buena localización del sector en la zona este del municipio, entre el suelo urbanizable residencial y el industrial.*
- *Posee fácil comunicación y acceso, tanto con el núcleo como con la comarca, mediante la avenida Vía Aulio Cornelio Palma, y que se verán mejoradas con la conexión prevista por el norte con la nueva variante de circunvalación.*
- *Necesidad de obtener suelo para dotaciones que completen y mejoren las existentes.*
- *Viabilidad para la dotación de todos los servicios urbanísticos, si consideramos la proximidad a las infraestructuras municipales existentes en las urbanizaciones próximas.*
- *Topografía adecuada de los terrenos que facilitarían la urbanización, teniendo en cuenta además que el subsuelo cuenta con capacidad portante suficiente para cualquier tipo de construcción.*
- *Creación de un nuevo vial en el norte que conecte el arco viario previsto con el acceso desde la nueva variante y la carretera de Fuente Palmera.*

1.8.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Con objeto de delimitar el marco jurídico del presente Plan Parcial señalamos a continuación los criterios y parámetros fundamentales incluidos en el PGOU de Palma del Río.

NOMBRE:	Noroeste 3	**CODIGO:**	**SUS/NE-3**
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo:	**URBANIZABLE SECTORIZADO**	Superficie bruta m2 = S	**110.194**
Uso global:	**TERCIARIO**	Superficie edificable total m2t (Se=Sxle)*	**44.077**
Área de Reparto:	**14**	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.)	**61.708**
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.)	**44.590**
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0		Libres: 0	Total: 0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO				
Área de intervención		Extensión residencial Noreste		
DOTACIONES PÚBLICAS	**ESPACIOS LIBRES**		**EQUIPAMIENTOS**	
Suelo (m²)	11.500		4.500	
USOS Y TIPOLOGÍAS	**Coef. uso y tipología Libre**	**VPO-RG**	**Edificabilidad (m²t)**	**Subzona a** / **Subzona b**
US-TERCIARIO	1.4		44.077	
EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA LAS VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.				

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:
Definición de arco viario para acceso al cementerio y a la zona terciaria por el norte del sector desde la variante y el nuevo arco viario. Franja verde asociada a esta vía como banda de separación del cementerio. Inclusión de carril bici.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN
Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:
1.- Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas del PGOU, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2.- Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas del PGOU.
3.- Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4.- Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	**Fase:**	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	**Prioridad:**	Media

*Ie= Índice de edificabilidad = 0.4

El Plan General de Ordenación Urbana incluye el Plan Parcial NE-3 en el área de reparto 14. Se reproduce la ficha de gestión del Área de reparto del PGOU.

FICHA DE GESTIÓN DEL ÁREA DE REPARTO 14

Identificación	Superficie (S)	A. Medio (AM)	A. Subjetivo (As=0.9xsxAM)	A. Objetivo Homogeneizado (AOH= TM*CPH)	A. Municipal (10%AOH)	Exceso/Defectos Aprovechamientos (AOH-AS10%AOH)
SUS/NE-3	110.194		44.590	61.709	6.171	10.947
SG adscritos al AR	27.053		10.947	0	0	-10.497
TOTAL	**137.247**	**0,4496**	**55.537**	**61.709**	**6.171**	**0**

El arquitecto

Víctor M. Díaz Huerta

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Los objetivos que se persiguen con la elaboración del presente Plan Parcial son los dimanantes de las determinaciones establecidas por el PGOU para este Sector y los expuestos anteriormente en la Memoria Informativa.

En lo referente al PGOU, se cumplimenta lo establecido en el art. 13 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, 7/2002 de 17 de Diciembre y del art. 43.1 del Reglamento de Planeamiento, tendentes a resolver:

- La ordenación detallada del Sector.
- Asignación de usos pormenorizados.
- Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo, etc.
- Fijación de reservas de terrenos para centros de cultura y docentes.
- Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales, sanitarios y demás servicios de interés público y social.
- Trazado y características de la red de comunicaciones propias del Sector y su enlace con la Red General de Comunicaciones.
- Trazado de las Infraestructuras básicas.
- Evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.
- Establecimiento de un plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización.

Todo ello de acuerdo a las previsiones establecidas en el anexo 10 del Reglamento de Planeamiento de lo dispuesto por la Ley del Suelo para este tipo de actuaciones.

De entre los objetivos más significativos que se han tenido en cuenta para establecer las determinaciones del sector, podemos indicar los siguientes:

- Definición de una nueva avenida de acceso por el límite norte del sector para conectar el arco viario previsto con el acceso desde la nueva variante y la carretera de Fuente Palmera.
- Creación de rotondas para la distribución del tráfico a los distintos sectores colindantes y al interior del núcleo.
- Creación de un viario vertebrador, norte-sur, en continuidad con el sector SUS/SE-1.
- Obtención del sistema general SGEL-5, dedicado a zonas verdes.

2.2.- ORDENACIÓN PLANEADA

2.2.1.- DETERMINACIONES PARA EL SECTOR

2.2.1.1.- Generalidades

Este documento se ajusta a lo establecido en el PGOU de Palma del Río, en cuanto a objetivos, usos y tipologías, aprovechamiento, respetando las determinaciones de ordenación de carácter estructural recogidas en la correspondiente ficha urbanística.

Previamente a la redacción de esta propuesta de ordenación para el Plan Parcial, se han presentado, analizadas y estudiadas conjuntamente con representantes de la Corporación Municipal y la propiedad, distintas alternativas. La solución que se propone es la que se considera más idónea por su viabilidad y al que mejor puede cumplir los objetivos planteados en el PGOU.

El Plan Parcial se desarrollará en una Unidad de Ejecución, donde se integran los sistemas y zonas que gráficamente se detallan en el plano de Ordenación 2.1. y que se relacionan a continuación:

- Espacios libres
- Equipamientos
- Red Viaria y aparcamientos
- Manzanas para Uso Terciario.

La ordenación del Sector se realiza mediante el trazado de viales que respetan las establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana.

2.2.1.2.- Determinaciones de Ordenación de Carácter Estructural.

El sector SUS/NE-3 "NORESTE" pertenece al área de reparto AR-14, a la que le corresponde un aprovechamiento medio 0,4496,. El "Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado" del sector es de 61.708 u.a., resultante de multiplicar la superficie edificable total 44.077 m²t por el coeficiente de ponderación de uso terciario (1.40).

El "Aprovechamiento Subjetivo" es de 44.590 u.a. Este sector tiene un exceso de aprovechamiento de 10.947 u.a. que corresponde al sistema general adscrito al área de reparto que le corresponde al sector.

La situación y superficie de los terrenos dedicados a reservas para Dotaciones Públicas han sido consensuadas con los servicios técnicos municipales atendiendo a las especificaciones del PGOU. Se fijan los siguientes mínimos:

- ESPACIOS LIBRES 11.500 m²
- EQUIPAMIENTOS 4.500 m²

Los usos, tipologías, edificabilidades y aprovechamientos previstos por el PGOU se concretan en el cuadro siguiente:

TIPOLOGIA	REGIMEN	COEFICIENTE USO / TIPOLOG.	EDIFICABILIDAD	UNIDADES APROVECHAMIENTO
US- TERCIARIO – 1	Libre	1,40	4.680,10 m²t	6.552,14 u.a.
US- TERCIARIO - 2	Libre	1,40	4.417,08 m²t	6.183,91 u.a.
US- TERCIARIO - 3	Libre	1,40	34.977,72 m²t	48.968,81 u.a.
TOTAL			**44.074,89 m²t**	**61.704,86 u.a.**

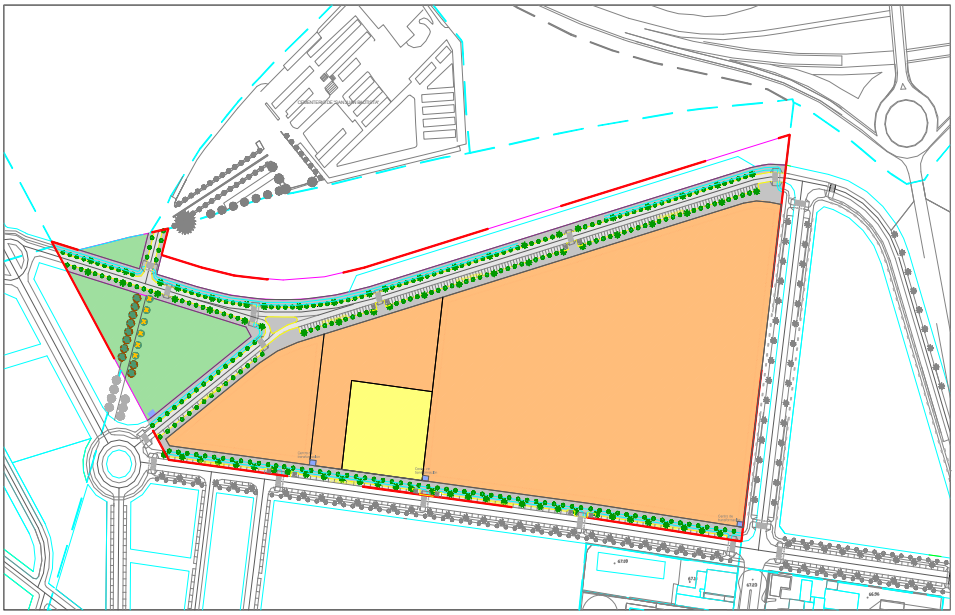
2.2.1.3.- Ordenación General.

La ordenación del Sector se realiza mediante el trazado de viales que lo dividen en distintas manzanas que albergan las reservas para dotaciones, establecidas en le PGOU y la ficha urbanística correspondiente, y para el resto de usos, residencial y comercial.

La morfología del sector queda se mantiene tal y como es planteada en el Plan General de Ordenación Urbana de Palma de Río, ya que el trazado viario que conforma la manzana principal es vinculante y la zona

verde es complemento del sector limítrofe.

La ordenación contempla un total de 4 parcelas, 3 de ellas destinadas a zonas verdes y 1 uso Terciario y Equipamiento. Los Servicios Técnicos para Infraestructuras se reservan en las parcelas destinadas a uso terciario y equipamientos. Las características de cada una han sido definidas en los planos correspondientes.



2.2.1.4.- Sistemas de Espacios Libres.

Está compuesto por un total de 3 manzanas en la zona norte y oeste del sector, la EL-1 como residuo de los viales planteados, la EL-2 como continuidad a la zona verde del SUS/NE-1/11, y la EL-3 que complementa y separa del Sistema General - 5.

La superficie destinada a espacios libres es de 16.187,36 m2, correspondiendo a un modulo de reserva del 14.68 % de la superficie total ordenada. Reúnen las condiciones exigidas en la legislación vigente (Art. 4 y 10.3 R.P.), y es apropiada a su destino.

MANZANA	RÉGIMEN	ORDENANZA	SUPERFICIE
EL-1	E.L.	Espacios Libres	736,00
EL-2	E.L.	Espacios Libres	7.306,24
EL-2	E.L.	Espacios Libres	8.145,12
TOTAL		***ESPACIOS LIBRES***	***16.187,36***

2.2.1.5.- Equipamientos.

Se proyecta una manzana para uso de Equipamiento, cumpliendo lo establecido en el Art.- 17.2ª de la LOUA y a las determinaciones del Anexo del Reglamento de Planeamiento (Art. 5 y 6).

El equipamiento se localiza de acuerdo a las determinaciones acordadas con Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Palma del Rio, dividiendo la manzana principal en cuatro parcelas, encontrándose ésta entre las dos calificadas de uso terciario. La superficie de suelo de este equipamiento es de 4.509,12 m^2s; superando las determinaciones del sector que establece la correspondiente ficha de planeamiento del

PGOU. La edificabilidad es de parcela es de 4.509,12 m²t. La superficie total de equipamiento representa un 4.09 % respecto a la superficie total ordenada.

Este suelo destinado a equipamiento reúne las condiciones exigidas en la legislación vigente y es apropiado a ese uso.

2.2.1.6.- Uso Terciario.

Se proyectan tres manzanas destinadas a uso terciario, concretamente la manzana T-1 , T-2 y la T-3 con unas superficies de 7.021,90; 6.627,27 y 52.479,70 m2 respectivamente, se le asigna una edificabilidad total de 4.680,10; 4.417,08 y 34.977,72 m2t, cumpliendo lo exigido en la ficha correspondiente del Plan General de Ordenación Urbana (44.077 m2t).

Su superficie representa un 60.01 % del total de la superficie ordenada.

.

MANZANA	RÉGIMEN	ORDENANZA	SUPERFICIE (m2 suelo)	EDIFICABILIDAD (m2techo/m2suelo)	TECHO MAX. (m2techo)
T-1	Libre	Terciario	7.021,90	0.6665	4.680,10
T-2	Libre	Terciario	6.627,27	0.6665	4.417,08
T-2	Libre	Terciario	52.479,70	0.6665	34.977,72
TOTAL		***TERCIARIO***	***66.128,87***		***44.074,89***

2.2.1.8.- Red Viaria.

La constituyen los nuevos viales proyectados para el sector, incluidos zona de rodadura, acerados, carril bici y aparcamientos. La superficie ocupada por la red viaria es de 23.308,69 m², equivalente al 21.15 % de la superficie total ordenada. Los itinerarios peatonales están constituidos por aceras laterales con diferente anchura según el ancho de las calles. Su continuidad quedará asegurada mediante el establecimiento de los oportunos pasos de peatones en los cruces de calles. En estos puntos de cambio de nivel se colocarán bordillos rebajados y con pendientes de acuerdo con el Decreto 72/1992 de 5 de mayo, al objeto de que no existan barreras arquitectónicas que dificulten el desplazamiento personas discapacitadas. Dentro de la red viaria tenemos que distinguir:

● **Viario vinculante.**

Lo constituyen las calles cuyo trazado esta marcado como vinculante, bien por su condición de viario estructurante o bien por ser calles en prolongación con las existentes en el suelo urbano o con las proyectadas en sectores de suelo urbanizable colindantes con el sector.

A este tipo de viario pertenecen las calles A, B y C, las dos primeras por ser estructurantes y la otra por ser prolongación de las existentes con nuevos sectores. El vial principal, calle A tiene, 24,00 m de ancho, la calle B de 20.00 m. y la calle C, 18.00 m. La sección de las calles queda recogida en el cuadro adjunto así como en el Plano nº O.07 Secciones transversales tipo.

Al sur del sector se sitúa la prolongación de la calle H, del Plan Parcial NE-2, que se verá completada en esta actuación.

La sección de la calle “D” es prácticamente la actual, conocida como el camino del cementerio y tiene su continuidad peatonal en la zona verde proyectada.

El dimensionado de los viales y calzadas se adecuan a los criterios establecidos en el artículo 10.223 punto 6º.

2.2.1.9.- Previsión de Aparcamientos.

Para una superficie edificable total de 44.074,89 m²t de techo para uso característico terciario, y una superficie de suelo de 4.509,12 m² para el uso equipamiento, es necesario disponer reserva de aparcamiento de 1 plaza por cada 100 m² de techo edificable, la previsión de plazas de aparcamiento estaría en 486 unidades.

Atendiendo lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en situación al aire libre y anejas a la red viaria se deberán situar al menos el 50% de las previstas para el Plan Parcial, excluidas las zonas de acceso desde la vía pública a las parcelas colindantes (Art. 7 del R.P.). Por tanto la previsión de estos aparcamientos anexos a la red viaria debería ser como mínimo de 243 plazas, no obstante se proyectan en superficie un total de 255 plazas en exterior. Estas plazas de aparcamiento se disponen en las distintas calles de acuerdo a su sección transversal así como a su sentido de circulación. De las plazas de aparcamientos al menos 10 de ellas deberán cumplir con los requisitos exigidos en el Decreto sobre la Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de la Junta de Andalucía. (Decreto 72/1992).

La previsión de reserva para aparcamientos privados en el interior de las parcelas respecto del mínimo planificado y los exteriores antes indicados, es de 231 (486 - 255) plazas como mínimo. Si bien será necesario establecer un mínimo por parcela en función del uso y la tipología. El criterio seguido para el establecimiento del número de plazas de aparcamiento en el interior es en función de su Uso y se establece en las ordenanzas particulares correspondientes. La totalidad de aparcamientos previstos en el interior de las parcelas es de 441 plazas (1 plaza por cada 100 m²t).

2.3.- INFRAESTRUCTURA Y REDES DE SERVICIO

2.3.1.- PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS DE PALMA DEL RÍO

El PGOU de Palma del Río establece en la Sección 5ª del CAPITULO II, Articulo 4.26 Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras, establece que el Ayuntamiento podrá formular y aprobar Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del Art. 14 de la LOUA para determinar las soluciones concretas de los distintos sistemas de infraestructuras que permitan el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado.

La redacción del Plan Especial de Infraestructuras se hace por tanto necesario para el desarrollo del suelo urbanizable adscribiéndose este Plan Parcial al mismo. Por tanto las soluciones que se proponen para las distintas infraestructuras se entienden como factibles y viables siempre que no contradigan al Plan Especial redactado y pendiente de aprobación definitiva. No obstante se ejecutarán las obras y reformas necesarias para adecuarlo al mismo.

Así mismo si la urbanización correspondiente al presente plan parcial se ejecutara antes de la correspondiente al PP SUS/NE-2/11 y al PP SUS/NE-1/11, debe darse continuidad al sistema viario en la manera de lo posible, completando la rotonda donde confluyen las calles B y H, debiendo repercutir su costo a los sectores correspondiente.

El Proyecto de Urbanización será el que establezca el dimensionado de las diferentes unidades de obra o elementos, no obstante previa justificación podrá ofrecer alternativas a lo aquí indicado.

2.3.2.- CUMPLIMIENTO DECRETO 293/2009. DIMENSIONAMIENTO

El Proyecto de Urbanización deberá recoger las determinaciones del presente Plan Parcial adecuándose al Decreto 293/2009, de 7 de julio, de la Junta de Andalucía sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía. En concreto se proyectan 10 (diez) plazas de aparcamiento, cumpliendo las determinaciones de dicho Decreto.

2.3.3.- RED VIARIA

En el caso de que la urbanización correspondiente al presente Plan Parcial se ejecutara antes de la correspondiente al PP SUS/NE-2/11 y al PP SUS/NE-1/11, debe darse continuidad al sistema viario en la manera de lo posible, completando la rotonda donde confluyen las calles B y H, debiendo repercutir su costo a los sectores correspondiente.

Se prevé un tratamiento urbano para los pavimentos de la urbanización de acuerdo con el tipo de terreno natural subyacente. El afirmado de las calzadas se efectuará con pavimento flexible de tipo bituminoso en los carriles y de hormigón fratasado en los aparcamientos.

El encintado de las aceras se realizará con bordillo de hormigón “bicapa” y el acerado con baldosas hidráulicas con resaltos. El ancho de los acerados será como mínimo de 1,50 m y de 3,00 m en las zonas donde es previsible la concentración de peatones, con pendiente transversal mínima del 1% para la evacuación de la agua de lluvia y baldeo.

2.3.4.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES

En el sector SUS-NE-2, limítrofe al presente SUS-NE-3, y concretamente por la calle que comparten, el Plan Especial de Infraestructuras prevé un tramo de red principal (cierre noroeste) para suministro de agua potable (cinturón) de fundición dúctil de FD 300 y FD 400. Este tramo se conectará por el sur con el existente en la Avda. Aulio Cornelio Palma, concretamente en el cruce del actual Camino del Cementerio.

El suministro de agua se regulará y tratará por el Ayuntamiento. La red de distribución será mallada para un mejor funcionamiento y circulación, con tubería de fundición dúctil de diámetro no inferior a 100 mm. En ningún caso se harán acometidas directas a la red principal o a la de socorro.

Se prevé una red de riego automático y por goteo para las zonas verdes. En este Sector tiene que instalarse un tramo de la red de principal de riego prevista en el PEI de Ø 200 PEAD. Este tramo discurrirá al norte del sector en el interior de la zona verde.

La red contra incendios se dotará con hidrantes (modelo tipo “Barcelona”) situados en los viales y atendiendo de manera especial los puntos singulares. La instalación de hidrantes de Incendios cumplirá en lo que se refiere a sus características y exigencia funcionales, con las prescripciones contenidas en el CTE-DB-SI.

Se considerarán las siguientes dotaciones:

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

2.3.5.- RED DE SANEAMIENTO

La red será separativa y todas las aguas verterán a las redes previstas en el PGOU y en el PEI. Concretamente, está previsto que el colector principal, tanto para aguas pluviales como para residuales discurra de al sur del sector (fuera de ámbito) de este a oeste, concretamente por el sector SUS-NE-2.

La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir ha emitido informe de fecha 24 de octubre de 2008, referencia IV-209/07, autorizando los vertidos previstos.

El proyecto de urbanización contendrá un Estudio de Caudales y Contaminación concreto para este sector.

El Plan Especial de Infraestructuras incluye al sector SUS NE-3 en la Cuenca de vertido de pluviales SE -1.1 que cuenta con una superficie total en hectáreas de 35.5. El vertido pluvial de la cuenca es de 2.15958 l/s, (T=25), aportando el sector un 31.04 %.

Así mismo este sector esta incluido en el Colector de Aguas Residuales SE -1.2. La cuenca total de vertido tiene 43.83 Ha. El sector SUS NE-2 presenta una demanda de abastecimiento es de 110.19 (m3/día), y el caudal de abastecimiento es de 3.06 (l/s Kp=2.4), lo que significa un vertido residual de 99.17 (m3/día), y el caudal residual de 2.75 (l/s Kp=2.4).

En todos los usos proyectados se cumplirá lo establecido en la Ordenanza de Vertidos a la Red del Ayuntamiento de Palma del Rio.

El trazado de la red interior seguirá los criterios especificados por la empresa suministradora, la NTE-ISA y Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento. Coincidirá con los ejes viarios, y que estará dotada de pozos de registro con tapa de fundición dúctil cada 40 m y en todos los cambios de dirección.

Todas las aguas residuales verterán a la red prevista en el PGOU y en el Plan Especial de Infraestructuras. Concretamente está previsto que el colector principal discurra de este a oeste por la calle prolongación de la calle H del SUS-NE-2, en el sur del sector, con un diámetro de 600 a 800 mm.

Los materiales a emplear serán los indicados por el Ayuntamiento de Palma del Río. El dimensionado de la red se realizará considerando unos caudales de aguas negras similares a los de abastecimiento. Las aguas pluviales se estimarán para un período de retorno de al menos 15 años.

La red de saneamiento la compone:

a) Red de recogida de agua residual
La red de colectores de recogida de agua residual se dispone en todas las calles previstas en la urbanización de modo que discurran en el sentido de máxima pendiente y provean a todas las parcelas de acometida a este servicio.
Para facilitar las posibles injerencias y acometidas desde las parcelas, se disponen suficiente número de pozos de registro en la red de forma que se puedan ejecutar sin afectar al resto de obras de infraestructuras realizadas.

b) Red de recogida de agua Pluvial.
La tipología de la red será similar a la prevista para residuales, con pozo y recogida de imbornales en los distintos viarios.
Se colocará suficiente número de imbornales para las recogidas de aguas pluviales en viales, de acometida directa, ya que los problemas de mantenimiento que provocan imbornales con sifón, así lo aconsejan.

2.3.6.- DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

La compañía SEVILLANA-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".

En el convenio se establece la necesidad de ejecutar la infraestructura general de conexión a la red de distribución, y que para atender a las necesidades de los nuevos sectores es necesario:

"La ampliación de la actual subestación Palma del Río con una posición completa de transformador 132/66 KV 70 MVA, una nueva subestación 66/15 KV de dos transformadores de 20 MVA, partiendo con línea aérea doble circuito LA-280 desde la actual barra 66KV de subestación Palma del Río"

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

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

La red de distribución en MT será subterránea con registros mediante arquetas normalizadas.

La red prevista se incluye en el Plano de Ordenación O.11 "Esquema de la Red Eléctrica de Media Tensión". Está previsto que la distribución en baja tensión se realice desde los distintos centros de transformación que se localizaran en el sector. (Plano de Ordenación O.12 "Esquema de la Red Eléctrica de Baja Tensión)".

2.3.6.1.- Demanda de Potencia. Cálculo.

Para el diseño y comprobación de la red básica de media tensión las demandas se han obtenido de la aplicación del vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, la ITC-BT-10 sobre Previsión de Cargas para suministros en Baja Tensión, las Normas Particulares y Condiciones Técnicas de Seguridad de Sevillana-Endesa y la Instrucción del 14 de Octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad.

Así pues, el Plan Especial de Infraestructuras prevé la siguiente demanda para el sector:

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

	POTENCIA PREVISTA (Kw)
TOTAL SECTOR	**2.446,10**

Lo que significa: 3.057 KVA

No obstante dado que se realiza una previsión de potencia eléctrica real en base a las necesidades previstas para el equipamiento y el alumbrado.

USO	M2 suelo	M2 techo	w/m2t	w/m2s	W	Kw
TERCIARIO	66.128,87	44.074,89	50,00		2.203.744,50	2.203,74
ESPACIOS LIBRES	16.187,36			1,50	24.281,04	24,28
EQUIPAMIENTOS	4.509,12			50,00	225.456,00	225,46
VIARIO	23.308,69			1,50	34.963,04	34,96
TOTAL	**110.134,04**				**2.488.444,58**	**2.488,44**

Potencia Total: 2.488,44 Kw X 1.25 = 3.110,55 KVA

3.110,55 KVA / 630 KVA = 4.93

En base a estos datos, se prevé atender la potencia demandada desde **cinco** transformadores, que se ubicarán tres centros de transformación.

2.3.6.2 Línea de Media Tensión.

En cumplimiento de las normativas de la empresa suministradora, para que la calidad del suministro eléctrico a la urbanización sea óptima, se dotará a todos los centros de transformación que se proyectan, de doble alimentación en media tensión para lo que se cerrará desde el último C.T.

En el interior de la urbanización la red de distribución en MT será subterránea con registros mediante arquetas normalizadas.

La canalización estará constituida por tubo de PVC, de 160 mm. de diámetro exterior, enterrado en zanja de 0,60 m. de anchura y 1,20 m. de profundidad. (A concretar en el Proyecto de Urbanización).

Según las instrucciones de la Cía. Suministradora de energía, la línea subterránea estará constituida por conductores unipolares, tipo RHZ-1, de campo radial, aislamiento de polietileno reticulado, de aluminio, tensión de servicio 12/20 KV, y sección 150 mm².

El trazado de la red puede observarse en los planos que se acompañan.

2.3.6.3 Centros de Transformación.

Los centros de transformación se alojarán en recintos prefabricados.

Las celdas de media tensión serán del tipo bajo envolvente metálica hasta 24 KV., prefabricadas, con dieléctrico de hexafluoruro de azufre (SF6), habiéndose elegido estas por ser de dimensiones muy reducidas y una gran seguridad en la explotación.

La ubicación se podrá observar en planos que se acompañan.

<u>Transformadores.</u>

Los transformadores tendrán refrigeración por baño de aceite con regulación de la tensión primaria, cuba de chapa semiondulada, presentando las siguientes características eléctricas:

- Potencia nominal..... 630 KVA.
- Grupo de conexión .....Dyn 11
- Tensión primaria nominal.....15-20 ± 2.5 ± 5 + 10 % KV.
- Tensión secundaria nominal.....400/230 V.
- Tensión cortocircuito.....4 %
- Frecuencia .....50 Hz
- Dieléctrico.....Baño de aceite.

2.3.6.4 Red de distribución en Baja Tensión.

Se proyecta la red de distribución en Baja Tensión atendiendo fundamentalmente a la reducción de las caídas de tensión, puesto que las secciones consideradas soportarán ampliamente las intensidades que circularán en función de las cargas previstas.

Las canalizaciones para los conductores de distribución de energía en Baja Tensión seguirán las trazas marcadas en planos de planta y estarán constituidas por tubos de PE de 200 mm. De diámetro exterior, colocados en zanjas de 0,40 cm. de anchura y 0,80 cm. de profundidad.

Todos los conductores para distribución de energía en Baja Tensión serán del tipo Hersatene o similar, de aluminio, designación UNE RV 0,6 /1 KV., aislamiento de polietileno reticulado, con secciones de 240 y 150 mm².

2.3.7.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO VIARIO

El suministro se realizará a partir de los distintos centros de transformación previstos, con canalización subterránea. En los viales se dispondrán luminarias sobre báculos de 9 m de altura y sistema reductor de flujo, con disposición bilateral y separación que garantice un nivel de iluminación de entre 25 y 15 lux y un grado de uniformidad mayor de 0,35 que son los estándares establecidos en el Art.10.241 del PGOU. En cambio en las zonas verdes se colocarán farolas sobre báculos de 4 m de altura para un nivel de iluminación de entre 5 y 15 lux y un grado de uniformidad mayor que 0,2.

La red prevista se incluye en el Plano de Ordenación O.13 “Esquema de la Red de Alumbrado Público”.

2.3.8.- RED DE TELEFONÍA

Su suministro se realizará mediante conexión a la línea y arqueta “Tipo D” que la compañía TELEFÓNICA tiene al este del sector al otro lado de la prolongación avenida Félix Rodríguez de la Fuente.

La infraestructura necesaria de obra civil para conexión consistirá en una canalización de 2 conductos de PVC de 110 mm, que partirá del punto de acometida que se ejecutará para el Sector limítrofe SUT/PPI-5, consistente en la construcción de una arqueta tipo D y un pedestal de interconexión para la instalación posterior de un armario que soporte la red de cables.

Toda la red será subterránea y dispondrá en cada cambio de dirección o bifurcación arquetas tipo H para facilitar el tendido de los hilos. Asimismo, para cada unidad edificatoria se construirá una arqueta de acometida tipo M.

La instalación de la red cumplirá las especificaciones particulares de la Compañía Telefónica.

La red prevista se incluye en el Plano de Ordenación O.14 “Esquema de la red de Telefonía”.

2.3.9.- RED DE GAS NATURAL

Se proyectará una red de suministro de gas ciudad para el sector. La Compañía suministradora será GAS NATURAL Andalucía. El suministro se llevará a cabo mediante conexión a la red general que esta previsto ejecutar desde la zona de polígonos industriales, y que penetra en el sector por el límite sureste del mismo.

Esta línea general, denominada “red de gas infraestructura básica”, se ejecutará con tubería de polietileno del tipo PEAD Ø 200, para a continuación distribuirse por las distintas manzanas mediante tuberías PE Ø 110.

La red prevista se incluye en el Plano de Ordenación O.15 “Esquema de la Res de Gas”, que ha sido facilitado por la Compañía suministradora.

2.3.10.- RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

Se deberá prever el soterramiento de los contenedores de residuos urbanos, debiendo cumplir con las especificaciones de la empresa encargada de su retirada. Su ubicación se encuentra representada en el plano O.17 Circulación y señalización.

2.4.- CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y DE LAS DETERMINACIONES DE LA LEY DEL SUELO

El PGOU propone la ejecución del Sector por el sistema de COMPENSACIÓN. Mediante este sistema los propietarios incluidos dentro del Plan Parcial costean las obras de urbanización en su totalidad y entregan al Ayuntamiento los suelos de cesión obligatoria. No obstante en este caso en el que prácticamente la totalidad de los terrenos son propiedad del promotor el sistema de gestión puede ser el de REPARCELACIÓN VOLUNTARIA.

Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios afectados y se distribuirán entre estos en proporción al aprovechamiento de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación.

Las reservas para dotaciones, tanto espacios libres como equipamientos, se han situado de mutuo acuerdo entre la Corporación Municipal y el Promotor, y conforme con lo establecido desde el PGOU.

Estas están establecidas en la correspondiente ficha urbanística del sector. Dichas reservas cumplen con lo establecido en él. De acuerdo con lo determinado en el artículo 46, apartado 3.a) del Reglamento de Gestión Urbanística, las cesiones gratuitas que se proponen a favor del Ayuntamiento son:

Cesiones	*PGOU*	*Situación*	*Plan Parcial*
Espacios Libres	11.500 m²	Manzana EL-1 Manzana EL-2 Manzana EL-3	16.187,36 m²
Equipamientos	4.500 m²	Manzana E-1	4.509,12 m²
Viario Público		Viario	23.308,69 m²

En el desarrollo de la gestión y ejecución del Plan Parcial por el sistema citado anteriormente, se han tenido en cuenta las disposiciones establecidas en la LOUA y los Reglamentos de Planeamiento y Gestión Urbanística. Su cumplimiento se justifica en el cuadro siguiente:

RESERVAS DE EQUIPAMIENTOS	LOUA (Art. 17)		ANEXO RP		PGOU	P.P
	Módulos ($m^2/100m^2t$)	Superficie (m^2s)	Módulo (ud/viv)	Superficie (m^2s)	Reservas (m^2s)	Superficie (m^2s)
ESPACIOS LIBRES (m^2s)						
Espacios Libres	S = 10 %	11.019,40 m²	10% Sup Sector	11.019,40 m²	11.500,00	16.187,36
EQUIPAMIENTOS						
Equipamiento	4%-S-10%	4.407,76 = S S = 11.094,40	4% Sup Sector	4.407,76 m²	4.500,00	4.509,12
TOTAL	14% a 20 %	15.427,16 = S S = 22.038,80		15.426,76	16.000,00	20.696,48

RESERVAS PLAZAS APARCAMIENTO	LOUA (Art. 17)		ANEXO RP		PGOU	P.P
	Módulos Plazas/$100m^2t$	Plazas	Módulos Plazas/$100m^2t$	Plaza	Reservas	Plazas
Público	0,5<Nº<1	243<Nº<486	1	486	Según R.P.	245 (Ext)
Resto	Hasta 1	Hasta 486				441 (Int)
Minusválidos	(1/50 obtenidas)	Min. 10	(1/50 obtenidas)	10	Según R.P.	10(Ext)
TOTAL						696

También cederán gratuitamente la superficie de suelo con aprovechamiento urbanístico, ya urbanizada, precisa para materializar el 10 % del aprovechamiento objetivo homogeneizado. La situación exacta de esta cesión se determinará en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

2.5.- APROVECHAMIENTOS

El aprovechamiento objetivo homogeneizado total del Sector es de 61.708 u.a., resultado de multiplicar la superficie edificable total por el coeficiente de ponderación correspondiente a cada uno de los usos y tipologías correspondientes. El "aprovechamiento medio" del sector es 0,4496, correspondiente al área de reparto AR- 14. El 10% del aprovechamiento objetivo homogeneizado total apropiable habrá de cederse gratuitamente al Ayuntamiento de Palma del Río:

Superficie actuación	110.194,04 m²
Superficie edificable total	44.077,00 m²
Aprovechamiento objetivo homogeneizado	61.708,00 u.a.
Aprovechamiento subjetivo	44.590,00 u.a.
Cesión legal del 10% del Aprov. Obj. Homog.	6.170,80 u.a.

En la siguiente tabla se aclaran las edificabilidades y aprovechamientos según uso y tipología, aplicando el correspondiente coeficiente.

TIPOLOGIA	REGIMEN	COEFICIENTE USO/TIPOLOG.	EDIFICABILIDAD	UNIDADES APROVECHAMIENTO
US-TERCIARIO	Libre	1,40	44.074,89 **m²t**	61.704,85 **u.a.**

Las unidades de aprovechamiento consumidas en la distribución planteada es igual a la asignada en el PGOU.

Este Plan Parcial tiene un exceso de aprovechamiento de **10.947 u.a** correspondientes al Sistema General Adscrito al Área de Reparto AR-14, como queda reflejado en el cuadro de "GESTIÓN ÁREAS DE REPARTO" del P.G.O.U. de Palma del Río.

Identificación	Superficie (S)	A. Medio (AM)	A. Subjetivo (As=0.9xsxAM)	A. Objetivo Homogeneizado (AOH= TM*CPH)	A. Municipal (10%AOH)	Exceso/Defectos Aprovechamientos (AOH-AS10%AOH)
SUS/NE-3	110.194		44.590	61.709	6.171	10.947
SG adscritos al AR	27.053		10.947	0	0	-10.947
TOTAL	**137.247**	**0,4496**	**55.537**	**61.709**	**6.171**	**0**

El Plan General de Ordenación Urbana adscribe un Sistema General al Plan Parcial, en concreto el SGEL-5.

El propietario de la totalidad de los terrenos que comprende dicho Sistema General, es también el promotor del presente documento, por lo que el exceso de las Unidades de Aprovechamiento también serán adjudicadas al promotor, adscribiéndose el SISTEMA GENERAL – 5 al Plan Parcial SUS/NE-3.

2.6.- GESTIÓN URBANÍSTICA

El Plan General de Ordenación Urbana establece que el sistema de Actuación por Compensación para la ejecución del Sector, estando sujeto a las disposiciones establecidas en la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión Urbanística. No obstante en este caso, dado el ínfimo porcentaje de propiedad que posee la Agencia Andaluza del Agua (0.09%) y el Ilmo. Ayuntamiento de Palma del Rio (1.41%), se procederá a suscribir Convenio Urbanístico entre los propietarios, a fin de establecer el Sistema de Procedimiento Abreviado, tal y como establece el artículo 132 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Como se ha señalado en el punto anterior, los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de apropiación mediante el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley Estatal sobre Régimen del Suelo y Valoraciones Ordenación Urbana 6/1998 de 13 de Abril son, en Suelo Urbanizable Programado, el 90 % del aprovechamiento del sector, previa deducción, en su caso, del exceso de aprovechamiento del sector respecto del medio del cuatrienio correspondiente.

Asimismo serán de cesión obligatoria y gratuita la superficie total de viales, parques, jardines públicos, zonas deportivas de recreo y expansión, suelo para equipamientos y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

Se establecen una única Unidad de Ejecución para facilitar el Desarrollo del Sector.

2.7.- DETERMINACIONES EXIGIBLES A LOS PLANES PARCIALES DE URBANIZACIONES DE INICIATIVA PARTICULAR

Según el Art. 46 del Reglamento de Planeamiento, los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular contendrán las determinaciones necesarias para garantizar la ejecución del proyecto.

2.7.1.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La urbanización total corresponderá a los propietarios de las parcelas o personas que ellas autoricen.

2.7.2.- COMPROMISO ENTRE URBANIZADOR Y AYUNTAMIENTO Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS

2.7.2.1 Plazo de ejecución de las obras de urbanización.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización será de 4 años a contar desde la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización.

2.7.2.2 Construcción de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización no incluidos entre las obligaciones generales impuestas por la ley.

No existe ningún edificio de este tipo.

2.7.2.3 Conservación de la urbanización

Una vez ejecutada la urbanización, el Promotor de la misma instará al Ayuntamiento la recepción de las obras, en la que el Ayuntamiento tomará posesión tanto de las obras ejecutadas como de los terrenos sobre los que se ubican, momento a partir del cual asumirá este último el mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos (viario, saneamiento, abastecimiento, energía eléctrica, etc.)

2.7.3.- GARANTÍA DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN

Previa o simultáneamente a la presentación de proyectos de edificación en el Sector, será necesario el correspondiente Proyecto de Urbanización y la ejecución de la urbanización propiamente dicha, debiendo el promotor garantizar la obra urbanizadora con una cantidad equivalente al 7% del Presupuesto del Estudio Económico Financiero del Plan Parcial.

Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

2.7.4.- MEDIOS ECONÓMICOS DE LOS PROMOTORES, RECURSOS PROPIOS Y MEDIOS DE FINANCIACIÓN

La capacidad económica del promotor de esta urbanización queda garantizada por su patrimonio, que queda reflejado parcialmente por la adquisición de la mayoritaria del suelo del sector en cuestión.

El arquitecto

Víctor M. Díaz Huerta

3.- PLAN DE ETAPAS

3.1.- ADQUISICIÓN DE LOS DERECHOS URBANÍSTICOS

Derecho a urbanizar: Se adquiere con la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

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

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

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

3.2.- EQUIDISTRIBUCIÓN Y CESIÓN - REPARCELACIÓN

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

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

3.3.- URBANÍZACIÓN

Se establece un plazo máximo de 12 MESES desde la Aprobación Definitiva del presente Plan Parcial para la presentación del Proyecto de Urbanización, y un plazo de DOS AÑOS para la ejecución de la urbanización a contar desde la aprobación definitiva de los correspondientes Proyectos de Urbanización.

3.4.- EDIFICACIÓN

El Plazo máximo para edificar será de 8 AÑOS desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

Los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras se fijarán en el acto de otorgamiento de la Licencia y en su defecto regirán los establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Palma del Río (Córdoba).

El arquitecto

Víctor M. Díaz Huerta

4.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

En el ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO se estima el coste de las obras de urbanización, estudios técnicos, proyectos, tasas e impuestos, necesarios para el desarrollo completo del Plan Parcial.

Además de los costos anteriores deberá tener en cuente el coste del Convenio con ENDESA para el desarrollo de las infraestructuras de extensión de suministro eléctrico y el Plan Especial de Infraestructuras de Palma del Río, actualmente aprobado inicialmente.

El costo de urbanización el sector SUS/NE-3 es:

4.1.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Aunque el costo de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización deberá venir reflejado en el correspondiente Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial es preceptivo realizar un avance del costo económico del proyecto que exponemos a continuación.

Para ello y atendiendo a las características de urbanización contempladas en el presente Plan Parcial, se definen en base a los siguientes parámetros.

4.1.1.- COSTOS DE URBANIZACIÓN

URBANIZACIÓN:	23.308,69 m² x 78,66 €/m²	1.833.461,54 €

CAPITULO 1.- MOVIMIENTO DE TIERRAS

Comprende el movimiento de tierras para preparación de viales, tanto en desmonte como en terraplén, limpiezas, desbroces, excavaciones en zanjas, pozos, etc. y compactaciones, incluso p.p. de demoliciones con traslado de tierras y escombros a vertedero municipal

TOTAL CAPITULO 1	203.569,32 €

CAPITULO 2.- SISTEMA VIARIO

Comprende la ejecución del sistema viario, incluyendo calzadas, acerados y aparcamientos con p.p. de sub-base granular, zahorra natura, riegos asfálticos, solados, acabado de aparcamientos, encintado de bordillos prefabricados, acerados con terrazo tipo relieve sobre solera de hormigón en masa, para recibir.

TOTAL CAPITULO 2	425.369,00 €

CAPITULO 3.- SANEAMIENTO

Comprende la ejecución de alcantarillado para evacuación de aguas residuales de tipo separativo, comprendiendo colectores de PVC, pozos de registro de fábrica de ladrillo, incluso tapas normalizadas, imbornales, y sumideros, terminada y funcionando, incluyendo el entubamiento del canal de riego y arroyo.

TOTAL CAPITULO 3	166.325,15 €

CAPITULO 4.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

Comprende la ejecución de red de abastecimiento de agua comprendiendo canalizaciones de fundición dúctil con juntas neumáticas, hidrantes contra incendios según NBC-CPI, bocas de riego llaves de paso y corte, purga y desagüe, realizada según las normas NTE-IPF, terminada y funcionando.

TOTAL CAPITULO 4 135.263,20 €

CAPITULO 5.- SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD

Suministro de Energía Eléctrica en Media Tensión y distribución de la misma en Baja Tensión, comprendiendo líneas de Media Tensión subterráneas interiores, Centros de Transformación en recintos subterráneos prefabricados de hormigón del tipo PFS-V de estructura monobloque con centro nudo de entronque, desmontado de líneas aéreas existentes, todo ello según los planos correspondientes, instalación de red subterránea de Baja Tensión, arquetas y conectores, terminada y funcionando.

TOTAL CAPITULO 5 428.236,95 €

CAPITULO 6.- ALUMBRADO PÚBLICO

Instalación de alumbrado público en viales comprendiendo centros de mando, red de distribución subterránea, luminarias, red de protección, totalmente instalada y funcionando, para recibir.

TOTAL CAPITULO 6 ..... 91.365,12 €

CAPITULO 7.- TELECOMUNICACIONES

Instalación de telefonía comprendiendo canalización subterránea, cámaras y arquetas de registro, cámaras para cajas de derivación, construido según normas de la Compañía Telefónica Nacional.

TOTAL CAPITULO 7 75.635,20 €

CAPITULO 8.- GAS NATURAL

Instalación completa de gas natural incluyendo canalizaciones de PVC, arquetas de registro y llaves de corte, ejecutada de acuerdo con normas de la compañía suministradora.

TOTAL CAPITULO 8 86.569,25 €

CAPITULO 9.- SEÑALIZACIÓN

Señalización y regulación de tráfico en la vía pública, comprendiendo semaforización y señales verticales y horizontales, ejecutada de acuerdo con normas municipales.

TOTAL CAPITULO 9 68.235,20 €

CAPITULO 10.- URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES

Urbanización y Jardinería de espacios libres y áreas de juego, comprendiendo la ejecución de senda, acerados, rotondas, etc., plantación y seguimiento de arbolado, especies florales, tratamiento de áreas terrizas, equipo de juego para niños, mobiliario público (bancos, papeleras, fuentes, etc.), de acuerdo con el correspondiente Proyecto de Urbanización y directrices de los técnicos municipales.

TOTAL CAPITULO 10 152.893,15 €

RESUMEN POR CAPITULOS

CAPITULO 1.-	MOVIMIENTO DE TIERRAS	203.569,32 €
CAPITULO 2.-	SISTEMA VIARIO	425.369,00 €
CAPITULO 3.-	SANEAMIENTO	166.325,15 €
CAPITULO 4.-	ABASTECIMIENTO DE AGUA	135.263,20 €
CAPITULO 5.-	SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD	428.236,95 €
CAPITULO 6.-	ALUMBRADO PÚBLICO	91.365,12 €
CAPITULO 7.-	TELECOMUNICACIONES	75.635,20 €
CAPITULO 8.-	GAS NATURAL	86.569,25 €
CAPITULO 9.-	SEÑALIZACIÓN	68.235,20 €
CAPITULO 10.-	URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES	152.893,15 €
	TOTAL P.E.M.....	**1.833.461,54 €**
	15% GASTOS GENERALES Y B.I.….....	275.019,23 €
	PRESUPUESTO DE CONTRATA.....	**2.108.480,77 €**
	16% IVA.....	337.356,92 €
	PRESUPUESTO DE LICITACIÓN.....	**2.445.837,69 €**

4.1.2.- COSTOS ECONOMICOS DEL PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS

Según los artículos 51.1.A. g) y 113.1 de la LOUA y según el artículo 4.26 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Palma de Río, corresponde a los propietarios o adjudicatarios de aprovechamiento del suelo urbano no consolidado y el urbanizable el abono de los costes de urbanización entendiendo en ellos incluidos la extensión y desarrollo de las infraestructuras generales precisas para su desarrollo urbanístico.

El PGOU establece que el reparto entre los sectores o unidades de ejecución de los costes de urbanización correspondientes a sistema generales de infraestructuras ha de realizarse de forma proporcional a su aprovechamiento urbanístico. Por ello es necesario obtener la repercusión unitaria, es decir el coste por cada metro cuadrado de techo, de los usos residencial, industrial y terciario correspondiente a cada sector o unidad de ejecución.

El P.E.I. establece como cargas netas las cantidades en metálico a abonar o recibir por cada sector o unidad de ejecución. Así mismo también establece las cargar directas que los promotores deben ejecutar en obra.

En base a lo anteriormente expuesto, el PEI establece para el Sector objeto de estudio, las siguientes cargas económicas:

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS		
	CARGAS NETAS	704.232,00 €
	CARGAS DIRECTAS P.E.I. EN OBRA (Incluido 13% Gastos Generales , 6%)Beneficio Industrial e IVA)	125.965,00 €

4.1.3.- CONVENIO CON ENDESA

La cantidad repercutida al sector en el convenio con SEVILLANA ENDESA asciende a la cantidad de 242.046,27 Euros.

4.1.4.- OTROS COSTOS

20 % S/PEM	Costos Financieros, Honorarios Técnicos, Notaría, Registro y Licencias Municipales de urbanización (Iva Incluido)	366.692,30

TOTAL OTROS COSTOS: ..... 366.692,30 €

4.1.5.- RESUMEN ECONÓMICO

Presupuesto de licitación de la urbanización	2.445.837,69 €
Cargas Directas en Obra del Plan Espacial de Infraestructuras	125.965,00 €
Cargas Netas del Plan Espacial de Infraestructuras	704.232,00 €
Convenio con ENDESA	242.046,27 €
Otros Costos	366.692,30 €

TOTAL OTROS COSTOS: ..... 3.884.773,26 €

El costo total asciende a la cantidad de tres millones ochocientos ochenta y cuatro mil setecientos setenta y tres euros con veintiséis céntimos (IVA incluido).

El arquitecto

Víctor M. Díaz Huerta

5.- ANEXOS

5.1.- CUADRO RESUMEN JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DEL P.G.O.U.

NOMBRE:	Noroeste 3	**CODIGO:**	SUS/NE-3
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo:		URBANIZABLE SECTORIZADO	
Uso global:		TERCIARIO	
Área de Reparto:		14	
Figura de Planeamiento:		Plan Parcial	
		P.G.O.U.	**P.P.**
Superficie bruta m2 = S		110.194 m2s	110.194,04 m2s
Superficie edificable total m2t (Se=Sxle)*		44.077 m2t	44.074,89 m2t
Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.)		61.708 u.a.	61.704,85 u.a.
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.)		44.590 u.a.	44.590 u.a.
Sistema de Actuación:		Compensación	Compensación
Unidades de Ejecución			1
EDIFICABILIDADES Y SUPERFICIES			
ESPACIOS LIBRES		11.500 m2s	16.187,36m2s
EQUIPAMIENTOS		4.500 m2s	4.509,12 m2s

El arquitecto

Víctor M. Díaz Huerta

5.2.- CUADRO RESUMEN DE USOS, ORDENANZAS, ALINEACIONES, EDIFICABILIDADES Y TECHO MÁXIMO

PLAN PARCIAL

MANZ	RÉGIMEN	ORDENANZA	ALINEACION	SUPERFICIE (m2 suelo)	EDIFICABILIDAD (m2techo/m2suelo)	TECHO MAX. (m2techo)
T-1	LIBRE	TERCIARIO	Retranqueo	7.021,90 m²s	0.6665	4.680,10 m²t
T-2	LIBRE	TERCIARIO	Retranqueo	6.627,27 m²s	0.6665	4.417,08 m²t
T-2	LIBRE	TERCIARIO	Retranqueo	52.479,70 m²s	0.6665	34.977,72 m²t
TOTAL		***TERCIARIO***		***66.128,56*** m²s		**44.074,89 m²t**
EL-1		Espacios Libres		736,00 m²s		
EL-2		Espacios Libres		7.306,24 m²s		
EL-2		Espacios Libres		8.145,12 m²s		
		ESPACIOS LIBRES		***16.187,36*** m²s		
E		***EQUIPAMIENTO***		***4.509,12*** m²s	1.00	***4.509,12*** m²t*
V		***VIARIO***		***23.308,69*** m²s		
STI		***SERVICIOS TÉCNICOS INFRAESTRUCTURAS***		***60,00*** m²s		
ÁMBITO				**110.194,04**m²s		**44.074,89 m²t**

* La superficie de techo máximo asignada al Equipamiento, no computa a efectos del cálculo de la edificabilidad total del sector.

El arquitecto

Víctor M. Díaz Huerta

6.- INFORMES DE LA COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS