TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SUS / SE-1 " SURESTE-1 "

PALMA DEL RÍO (CÓRDOBA)

DICIEMBRE DE 2.006

PROMOTOR : TRIDENTE INVESTIMENT S.A.

ARQUITECTO: MANUEL APARICIO SÁNCHEZ

TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SUS / SE-1 " SURESTE-1" PALMA DEL RÍO (CÓRDOBA)

ÍNDICE

DOCUMENTO Nº1 MEMORIA Y ANEXOS

1. - MEMORIA INFORMATIVA

2. - MEMORIA JUSTIFICATIVA. ORDENACIÓN

3. - ANEXOS

DOCUMENTO Nº 2 ORDENANZAS REGULADORAS

Capítulo 1º Generalidades.
Capítulo 2º Régimen Urbanístico del suelo.
Capítulo 3º Normas de edificación.
Capítulo 4º Normas de urbanización.

DOCUMENTO Nº 3 PLAN DE ETAPAS

DOCUMENTO Nº 4 ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

DOCUMENTO Nº 5 PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN

PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SUS / SE-1" SURESTE-1" PALMA DEL RÍO (CÓRDOBA)

DOCUMENTO Nº1

M E M O R I A Y A N E X O S

1. - Memoria Informativa

2. - Memoria Justificativa

3. - Anexos

DOCUMENTO 1.- MEMORIA Y ANEXOS

CONTENIDO

1. - MEMORIA INFORMATIVA

1.1. - ANTECEDENTES

1.2. - PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN
- 1.2.1 OBJETO
- 1.2.2 LEGALIDAD
- 1.2.3 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

1.3. - INFORMACIÓN URBANÍSTICA
- 1.3.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO
  - 1.3.1.1 Situación y Ámbito
  - 1.3.1.2 Geología, hidrología y vegetación
  - 1.3.1.3 Topografía
- 1.3.2 RELACIÓN CON EL MUNICIPIO
- 1.3.3 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
  - 1.3.3.1 Usos
  - 1.3.3.2 Edificaciones
  - 1.3.3.3 Infraestructuras
- 1.3.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
- 1.3.5 COMUNICACIONES Y RED VIARIA
- 1.3.6 RELACIONES E INCIDENCIAS CON PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR
- 1.3.7 ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA
- 1.3.8 CONCLUSIONES URBANÍSTICAS

2. - MEMORIA JUSTIFICATIVA. ORDENACIÓN

2.1. - OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

2.2. - DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION

2.3. - DETERMINACIONES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

2.4. - ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

2.5. - PROPUESTA DE ORDENACIÓN. DETERMINACIONES

- 2.5.1 DETERMINACIONES PARA EL SECTOR
  - 2.5.1.1 Generalidades
  - 2.5.1.2 Determinaciones de Ordenación de Carácter Estructural.
  - 2.5.1.3 Determinaciones de Ordenación de Carácter Pormenorizado
  - 2.5.1.4 Ordenación
  - 2.5.1.5 Sistema de espacios libres
  - 2.5.1.6 Equipamientos
  - 2.5.1.7 Red viaria
  - 2.5.1.8 Parcelas residenciales
  - 2.5.1.9 Parcela de uso Terciario

2.5.2 ZONIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE USOS.
2.5.2.1 Zonificación.
2.5.2.2 Asignación de Usos y aprovechamiento.

2.5.3 CESIONES AL MUNICIPIO
2.5.3.1 Dotaciones.
2.5.3.2 Aprovechamientos.

2.5.4 INFRAESTRUCTURAS. REDES DE SERVICIO
2.5.4.1 Plan Especial de Infraestructuras de Palma del Río
2.5.4.2 Cumplimiento Decreto 72/1.992 Dimensionamiento.
2.5.4.3 Pavimentación.
2.5.4.4 Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.
2.5.4.5 Red de Alcantarillado
2.5.4.6 Red de Energía Eléctrica
2.5.4.7 Red de Alumbrado Público
2.5.4.8 Red de Telefonía
2.5.4.9 Red de gas Natural

2.6. - GESTIÓN URBANÍSTICA

2.6.1 SISTEMA DE ACTUACIÓN
2.6.2 CESIONES OBLIGATORIAS

2.7. - ORDENANZAS REGULADORAS

2.8. - PLAN DE ETAPAS

2.9. - ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

2.10. -DOCUMENTACIÓN QUE INTEGRA EL PLAN PARCIAL

2.11. -CONCLUSIÓN

3. - ANEXOS

ANEXO Nº1 Síntesis del Anexo del Reglamento de Planeamiento.
ANEXO Nº2 Síntesis de la Memoria. Cuadros de características.
ANEXO Nº3 Escrito de las Compañías Suministradoras y Administraciones.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SUS / SE-1
" SURESTE-1"
PALMA DEL RÍO (CÓRDOBA)

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1. - ANTECEDENTES

- Urbanísticos.

Con fecha de 22/12/04 el Pleno del Ayuntamiento de Palma del Río acuerda aprobar Provisionalmente el documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río, remitiéndolo posteriormente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río (PGOU) fue objeto de Aprobación Definitiva con Suspensiones el 24/05/2005 por parte de la CPOTYU. Posteriormente, con fecha 28 de Julio de 2.005, por Acuerdo Pleno del Ayuntamiento de Palma del Río se aprueba el Documento de Subsanación de Deficiencias y Texto Refundido del PGOU.

Con fecha 2 de Noviembre de 2.005 la CPOTYU emite la Propuesta de Resolución de la Aprobación Definitiva del PGOU, siendo la Fecha de Publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía el 15 de Noviembre de 2.005 (BOJA Nº 223).

En el PGOU se establecen el régimen urbanístico del suelo, delimitando los nuevos sectores de SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, asignándoles usos e intensidades globales, pero no ordenándolos de manera pormenorizado por lo que precisarán de la formulación del planeamiento de desarrollo.

Este Plan Parcial tiene por objeto establecer la ordenación de un nuevo Sector de Suelo Urbanizable sectorizado Residencial denominado **Sector Residencial SUS / SE-1 "SURESTE-1"** todo ello de acuerdo con lo definido en el PGOU recientemente aprobado.

- **Alcance.**

Los terrenos donde se pretende actuar aparecen delimitados en los Planos de Ordenación de Clasificación del Suelo y de Calificación Urbanística del PGOU. Como Cartografía base se ha utilizado el plano resultante del levantamiento topográfico y del PGOU. Los terrenos, objeto del presente Plan Parcial, se sitúan colindantes por su lado Oeste con la Avenida de República Argentina, sus limites son:

- **NORTE :** con la Avenida. de la Paz y con suelo urbano consolidado.
- **SUR :** suelo urbano consolidado y rotonda de nueva creación.
- **ESTE :** con suelo urbanizable sectorizado del sector SE-3.
- **OESTE :** con al Avenida República Argentina.

- Promoción: La redacción del Plan Parcial es encargada por la Sociedad "TRIDENTE INVESTIMENT S.A. ", con C.I.F. A-41936782, con domicilio en C/ Luis Montoto nº 61, 1ª Izq., de Sevilla, y representadas por D. José Fernández Lozano, con DNI 30.062.111-F, en calidad de Administrador de dicha sociedad.

- Redacción: Se encarga la Redacción del Plan Parcial al Arquitecto D. Manuel Aparicio Sánchez, colegiado Nº 196 del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba, con domicilio en calle Escritora Gloria Fuertes nº 12, 1º F, de Córdoba, y DNI 30.485.178-N.

- **Marco de Ordenación:** Se atiene a las determinaciones recogidas en Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río, y se elabora así mismo teniendo en cuenta el régimen normativo en vigor actualmente, que estaría integrado por:

- Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 6/1998, de 13 de Abril sobre Régimen del suelo y valoraciones
- Real Decreto 304/1.993, de 26 de Febrero (Tablas de vigencia de los Reglamentos de Planeamiento Gestión y Disciplina Urbanística)

1.2. - PROCEDENCIA DE LA FORMULACION

1.2.1 OBJETO

Este Plan Parcial tiene por objeto establecer la ordenación de un nuevo sector de suelo urbanizable residencial denominado **SUS / SE-1 "SURESTE-1"** definido en el PGOU de Palma del Río.

Así mismo sirve para que elevado ante el Excmo. Ayuntamiento se proceda a la tramitación para su aprobación inicial y provisional, tras lo cual se remitirá a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que ésta emita el informe preceptivo, previo a su aprobación definitiva.

Con ella se proveerá a los terrenos comprendidos en su ámbito de la facultad urbanística correspondiente, confiriendo a sus propietarios, tanto el deber de incorporarse al proceso urbanizador como el derecho a urbanizar y edificar en los plazos previstos en la legislación vigente.

1.2.2 LEGALIDAD

El PGOU de Palma del Río fue aprobado definitivamente de manera parcial por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 24 de Mayo de 2005 (BOJA nº 223, de 15 de Noviembre de 2005), con una serie de suspensiones subsanadas en el Documento de Subsanación de Deficiencias y Texto refundido aprobado por la C.P.O.T.U. con fecha 3/11/05.

Junto a esta Legislación de carácter general y de la específica del municipio, tendrá consideración de complementaria lo establecido en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba y las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en suelo no urbanizable de la Provincia de Córdoba.

1.2.3 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Este Plan Parcial del Sector Residencial **SUS / SE-1 "SURESTE-1"**, pretende dotar al municipio de Palma del Río de un nuevo suelo para uso residencial, en el límite este del núcleo urbano.

La totalidad de los terrenos objeto del PP son propiedad de "TRIDENTE INVESTIMENT S.A.", que ha manifestado su voluntad de ordenar y desarrollar el sector.

El desarrollo del sector ofrece la oportunidad de obtener al Ayuntamiento de Palma del Río suelo público destinado a equipamientos donde pueda llevar a cabo actividades de interés social, así como materializar las determinaciones de ordenación de carácter estructural y pormenorizado establecidas en la correspondiente ficha urbanística.

1.3. - INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.3.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

1.3.1.1 Situación y ámbito

Los terrenos, objeto del Plan Parcial se sitúan colindantes por su lado Oeste con la Avenida República Argentina, que los separa del suelo urbano. Se comunican por su extremo norte con la Avenida de la Paz y con la Gran Vía Aulio Cornelio Palma.

Su ámbito territorial comprende un área de forma irregular, con una superficie total a ordenar de **133.176,00 m²**. Según los datos proporcionados por la Oficina Municipal del Catastro los terrenos objeto del PP pertenecen al Polígono 028 de Rústica, parcelas 3, 4 y 8, todas propiedad de "TRIDENTE INVESTIMENT S.A" tras reciente adquisición a sus antiguos propietarios.

1.3.1.2 Geología, hidrología y vegetación

La localidad se encuadra geológicamente en la Llanura Bética y más concretamente en la subregión de Vegas y Terrazas del Guadalquivir.

Estas vegas y terrazas están formadas, por lo tanto por depósitos cuaternarios y comprenden una extensa franja de terrenos que se ensancha hacia su extremo occidental, quedando claramente limitada entre el escarpe de Sierra Morena y suaves ondulaciones terciarias de la Campiña. Se incluyen pues, aquellos terrenos aluviales que forman las fértiles vegas del Guadalquivir y las terrazas diluviales más elevadas y antiguas, en general llanas y con suelos pedregosos y poco profundos.

Da personalidad a esta comarca la presencia del Río Guadalquivir, que si bien a la altura de Montoro se encaja en los terrenos de la Sierra, se abre paso después, en amplios y numerosos meandros que forman las fértiles vegas citadas, en cuyas márgenes se en cuentan las poblaciones más importantes de dicha comarca, entre las que puede citarse la propia capital y las de Villa del Río, Montoro, Pedro Abad, El Carpio, Villafranca de Córdoba, Almodóvar del Río, Posadas y Palma del Río.

La agricultura es la principal riqueza de la comarca destacando los regadíos de las fértiles vegas del Guadalquivir con cultivos de cereales, leguminosas, algodón, forrajes, frutales y huertas. En las terrazas el cultivo principal es el olivar, existiendo algunas dehesas y pastizales con ganado vacuno y reses bravas.

El sector central de la provincia comprendido entre el escalón de la falla al norte y las sierras Subbéticas al sur, está ocupado por las tierras bajas de formación reciente que constituyen el fondo de la depresión Bética, a la que se conoce con el nombre de "Campiña".

Es un segmento del valle del Guadalquivir en el que se pueden reconocer dos zonas con rasgos morfológicos y geológicos diferentes. Son éstas la vega fluvial y la campiña propiamente dicha, en la que se incluyen la de Córdoba y la de Montilla.

La vega fluvial es la que más nos interesa para este estudio, está constituida por una estrecha faja de terrenos bajos, de formación reciente, que sigue el curso del río, con mayor anchura en la margen izquierda. En ella se encuentran como accidentes destacados los diferentes niveles de aterrazamiento con sus perfiles en artesa volcada y coronada por mantos de cantorral

Esta dedicada a cultivos de regadío, con aguas rodadas procedentes de los embalses de la margen derecha, o con aguas del Guadalquivir ya que su elevación sobre este río no es excesiva.

Al sur de la vega comienza la Campiña que se extiende hasta el pie de las sierras Subbéticas. Morfológicamente es una zona monótona, poco movida, de topografía sencilla con lomas de escasa altitud entre amplios valles. Las tierras son profundas y arcillosas, y forman los clásicos bujeos

andaluces en los que se asientan los cultivos cerealistas extensivos.

Por la margen derecha el terreno asciende con rapidez de modo que a distancias entre cinco y diez kilómetros alcanza los 450 metros de altitud; mientras que por la margen izquierda las tierras son bajas y se extienden decenas de kilómetros.

Como corresponde a su 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.

Las formaciones cuaternarias antiguas tienen su más amplia representación en la margen izquierda por los términos de Almodóvar, Guadalcázar, La Victoria, La Carlota, Posadas, Fuente Palmera y Palma del Río; sus materiales son mantos de cantorral silíceo bien rodado y a veces algunos bancos de conglomerado muy cementado.

Los sedimentos aluviales son de gran interés en relación con distintos suelos, que constituyen las vegas del Guadalquivir y que ocupan extensiones más o menos grandes en los términos de Villa del Río, Ochavillo, Posadas, Hornachuelos y Palma del Río.

Desde el punto de vista edafológico los tipos de suelos más representativos son los relacionados a continuación:

- Suelos de vega
- Tierras negras
- Suelos margoso-béticos sobre las margas
- Suelos rojo y pardo-rojizos sobre areniscas calizas diluviales.

El entorno de Palma del Río por todo lo comentado en cuanto a geología, se presenta como un relieve suave que conforma un conjunto de terrazas y vegas que contrastan con los relieves montañosos de Sierra Morena al Norte y las lomas suaves de la Campiña al Sur.

El municipio se encuentra a caballo entre las terrazas cuarta y tercera del río Guadalquivir. La morfología de la zona destaca por su sencillez topográfica y por su unión con la dinámica fluvial del curso del Guadalquivir. La topografía es llana y tabular propia de zonas de sedimentación aluvial.

Palma del Río cuenta con los ríos Guadalquivir, Genil y el Arroyo Retortillo , como cursos de agua más significativos. El Guadalquivir y el Genil mantienen su caudal durante todo el año, si bien el Retortillo debido a la presa de su nombre así como a la de Regulación presenta escaso caudal en la estación de estío. El Guadalquivir discurre dentro de los límites del término Municipal Noreste a Sureste, mientras que el Genil sigue un recorrido de dirección Este a Oeste afluyendo al anterior en las proximidades del núcleo urbano. El régimen del Guadalquivir es claramente pluvial, aunque en la actualidad se encuentra intensamente regulado, pero al unirse con el Genil recibe la influencia pluvio-nival de su caudal. La consecuencia de esta influencia pluvio-nival es el incremento de caudal en los meses correspondientes al deshielo.

La zona objeto del Plan Parcial se localiza al norte de la margen derecha del río Genil, a 220 metros del borde del cauce.

En lo que a vegetación natural se refiere la zona en la que se pretende actuar se caracteriza por la ausencia de la misma, estando esta sustituida por cultivos de cítricos y de regadío. 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.

1.3.1.3 Topografía

El sector presenta una topografía muy llana con pendiente prácticamente nula, descendiente ligeramente de este a oeste. La cota más alta se localiza en la zona media del limite este, (+59,20), mientras que las más bajas se localizan al suroeste (+ 57,90)

1.3.2 RELACIÓN CON EL MUNICIPIO

Situado al Este del casco urbano de Palma del Río, entre el suelo residencial y el industrial, este Plan Parcial se comunica con el núcleo mediante la Avenida de la Paz por el norte y por la C/ Barqueta al sur. Con el resto del territorio lo hace mediante la Gran Vía Aulio Cornelio, trazado urbano de la Carretera Intercomarcal A-453 (Palma del Río - Ecija) a la que accede por el norte del sector en la confluencia de la Avenida de La Paz.

En el futuro se conectará con la ronda exterior mediante el arco viario este, del que formará parte el viario interior proyectado dentro de los límites del sector.

1.3.3 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

1.3.3.1 Usos

Actualmente los terrenos objeto de este Plan Parcial están dedicados en su totalidad a los cultivos de regadío, maíz, algodón, cereales, y de cítricos naranjos. Concretamente las parcelas 3 y 8 están dedicadas al cultivo de naranjos, y la 3 al de cultivos de regadío.

1.3.3.2 Edificaciones

En el ámbito del Sector existen dos edificaciones de carácter eminentemente agrícolas, como se puede apreciar en el Plano 1.5 de Información y en las correspondientes fotos. Se trata una edificación destinada a vivienda unifamiliar y otra dedicada a nave agrícola. Ambas

Las edificaciones no tienen valor arquitectónico ni están protegidas por ningún catalogo.

1.3.3.3 Infraestructuras

- **Electricidad.**

En la actualidad solo existe dentro de los límites del sector una línea eléctrica de media tensión para dar suministro a las edificaciones existentes así como a un pozo de riego.

.

- **Saneamiento.**

Dentro de los límites del Sector no discurre ningún tipo de saneamiento, si bien tanto en la Avenida de república Argentina como en la fachada que recae a la Avenida de la Paz existen redes de saneamiento municipal.

- **Telefonía.**

Por el norte del sector, concretamente por el acerado de la Avenida de la Paz, discurren varias conducciones de la Compañía TELEFÓNICA. Se trata de conducciones de PVC de 125 mm. Así como de líneas de fibra óptica. En el extremo izquierdo existe una arqueta tipo D, y en el derecho una tipo H.

1.3.4 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 **133.176,00 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	Parcela	Naturaleza catastro	Superfic. m²
D. Salvador Arjona Navarro	**028**	**3**	**Rústica**	**14.027**
Dª Celestina Caro Ruíz	**028**	**8**	**Rustica**	**7.302**
Francisco López Salas y HH S.C.	**028**	**4**	**Rustica**	**107.341**
			Viario	**4.506**
				133.176,00

Estos propietarios catastrales han vendido recientemente sus propiedades a la Sociedad "TRIDENTE INVESTIMENT S.A. ", por lo que todo el sector pertenece a un único propietario.

La superficie de viario que ha sido incluida dentro del sector corresponde a los viales que lo delimitan por el norte, sur y oeste. Parte de estos viarios está sin ejecutar (falta de acerado). 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. De esta forma no será necesario gestionarlos como obras exteriores al sector.

1.3.5 COMUNICACIONES Y RED VIARIA

La comunicación con el suelo urbano se lleva a cabo mediante las avenidas de república Argentina y de la Paz. Por el extremo norte se comunica con la Gran Vía Aulio Cornelio, trazado urbano de la Carretera Intercomarcal A-453 (Palma del Río - Ecija).

1.3.6 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:

- El Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba.

- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo no Urbanizable de la Provincia de Córdoba.

1.3.7 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.

1.3.8 CONCLUSIONES URBANÍSTICAS

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

- Buena localización del sector en la zona este del municipio, entre el suelo urbano y el urbanizable.
- Posee fácil comunicación y acceso, tanto con el núcleo como con la comarca, mediante las avenidas República Argentina, La Paz, y Gran Vía Aulio Cornelio, que se verán mejoradas con la conexión prevista por el norte a la ronda 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 que actúe como arco viario este que conecte la zona sureste con la nueva circunvalación.

2. - MEMORIA JUSTIFICATIVA. ORDENACIÓN

2.1. - OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

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

- Creación de un arco viario este que conecte los crecimientos urbanísticos y la ronda de circunvalación localizados al note con el sur del núcleo urbano.

- Creación de una zona verde lineal, que sirva de tránsito, entre el límite del suelo urbano consolidado y el nuevo crecimiento residencial previsto.

- Dotar de una ordenación urbanística adecuada a este nuevo Sector residencial, para que de acuerdo y en consonancia con el PGOU permita la implantación de nuevas viviendas unifamiliares, plurifamiliares, así como una manzana de uso terciario.

- Implantación en la zona norte del sector de una manzana de uso terciario que satisfaga las necesidades del sector y su entorno. Se ha elegido la ubicación de este uso en una sola manzana con el fin de favorecer y potenciar la implantación de nuevos comercios y servicios sin que interfieran con el uso residencial.

- Oportunidad de obtener por parte del Ayuntamiento de Palma del Río suelo público destinado a equipamientos donde pueda ejecutar los servicios de los que carecen las urbanizaciones existentes.

2.2. - DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION

Este documento se ajusta a lo establecido en el PGOU de Palma del Río denominado "Sector Residencial **SUS / SE-1 "SURESTE-1**", en cuanto a objetivos, usos y tipologías, aprovechamiento, respetando las determinaciones de ordenación de carácter tanto estructural como pormenorizado recogidas en la correspondiente ficha urbanística.

2.3. - DETERMINACIONES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

En los Anexos Nº 1 y 2, se relacionan las determinaciones en cuanto a reservas de suelo para dotaciones en planes parciales destinados a suelo residencial que fija el Anexo al Reglamento de Planeamiento (Art. 10).

2.4. - ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

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

Debido a la estructura de la propiedad el Plan Parcial se desarrolla en una sola Unidad de Ejecución, con una sola Etapa, ya que los terrenos son de un único propietario.

2.5. - PROPUESTA DE ORDENACIÓN. DETERMINACIONES

2.5.1 DETERMINACIONES PARA EL SECTOR.

2.5.1.1 Generalidades

Como se ha indicado el Sector se desarrollará con una sola Unidad de Ejecución que comprende una superficie total de **133.176,00** m² m², donde se integran los sistemas y zonas que gráficamente se detallan en el plano de Ordenación 2.1 "Ordenación General, Zonificación y Alineaciones", y que se relacionan a continuación:

1.- Espacios Libres.
2.- Equipamientos.
3.- Red Viaria y aparcamientos.
4.- Manzanas para Uso Residencial.
5.- Manzana para Uso Terciario.

2.5.1.2 Determinaciones de Ordenación de Carácter Estructural.

El sector **SUS / SE-1 "SURESTE"** pertenece al área de reparto **AR-11**, a la que le corresponde un **aprovechamiento medio 0,5535**. El **"Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado"** del sector es de **76.363 u.a.**, resultante de multiplicar la superficie edificable total 59.929 m²t por los distintos coeficientes de ponderación de los usos y tipologías del sector.

El **"Aprovechamiento Subjetivo"** es de **66.341 u.a.**, equivalente al 86,876 % del objetivo homogeneizado.

El número mínimo de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública es de **159**, y el de viviendas libres es de **371**. El total de viviendas máximo para el sector es de **530**.

2.5.1.3 Determinaciones de Ordenación de Carácter Pormenorizado.

La situación y superficie de los terrenos dedicados a reservas para Dotaciones Públicas ha sido establecida desde el PGOU. Se establecen los siguientes mínimos:

ESPACIOS LIBRES	18.000,00 m²
EQUIPAMIENTOS	12.720,00 m²

Los usos y tipologías previstos por el PGOU, así como los coeficientes para cada uno de ellos son los siguientes:

TIPOLOGIA	REGIMEN	COEFICIENTE USO/TIPOLOG.	EDIFICABILIDAD	UNIDADES APROVECHAMIENTO
US-PLURIFAMILIAR	Libre	1,30	23.946	31129,80
US-PLURIFAMILIAR	VPO-RG	1,00	17.483	17.483
US-UNIFAMILIAR	Libre	1,50	18.500	27.750
			59.929,00 m²t	**76.362,80 u.a.**

La edificabilidad mínima prevista para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública es de 17.483 m²t, en le tipología de US-PLURIFAMILIAR.

Se establecen los siguientes “Objetivos y Criterios de Ordenación”:

- Definición de un nuevo vial que actúe como arco viario este
- Localización de zona verde lineal, con inclusión de carril bici, entre el suelo urbano consolidado y el nuevo crecimiento residencial.
- Ajuste del trazado viario interno al de los sectores adyacentes y en continuidad con las calles existentes en suelo urbano.
- Viario interior con predominio de calles de uso compartido o trafico restringido para acceso a las parcelas, favoreciendo itinerario peatonales hacia el parque lineal.
- Recomposición del frente urbano de las traseras de las calles Miguel de Unamuno y Barqueta.

Se consideran determinaciones vinculantes de la ordenación física del planeamiento:

- Los viarios urbanos de nuevo trazado vinculante.
- Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene el carácter de vinculante.
- Los espacios libres y equipamientos colindantes con otros existentes o previstos.
- Los nuevos viales que se representan en continuidad con los existentes.

2.5.1.4 Ordenación.

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.

El PGOU solamente establecía para este sector el uso residencial, tanto en la tipología unifamiliar como plurifamiliar, si bien los promotores han decidido introducir el uso terciario en base al **Art. 12.195 Valor de las determinaciones particulares** del PGOU que establece en su apartado “d” la compatibilidad de las edificabilidades determinadas para los diferentes usos globales. Así se establece que:

d.3. El quince por ciento (15%) de la edificabilidad determinada globalmente para los usos residenciales podrá ser modificada a usos terciarios.

La ordenación del sector queda vertebrada por el vial principal que lo atraviesa de norte a sur, desde la Avenida de la Paz, en la confluencia con la Gran Vía Aulio Cornelio, hasta la rotonda que se construirá para su intersección con la Calle la Barqueta. Este vial tendrá un ancho de 18,00 m. Secundarios a este vial, y en continuidad con los existentes en suelo urbano, se disponen tres calles, dirección oeste-este, que garantizarán la comunicación con el resto de sectores colindantes.

El viario se completa con calles de menor entidad para la zona residencial unifamiliar así como con viario interno con predominio de calles de uso compartido o tráfico restringido para el acceso a las parcelas, que favorezcan los itinerarios peatonales hacia el parque lineal.

El Anejo Nº 2, de Síntesis de la Memoria "Cuadros de Características", se recogen las características principales de la Ordenación propuesta y su adecuación al PGOU.

2.5.1.5 Sistema de Espacios Libres.

Está integrado fundamentalmente por una zona verde lineal con la inclusión de carril bici que se dispone en el límite oeste del sector como separación entre las barriadas de suelo urbano consolidado y el nuevo crecimiento residencial.

Su superficie total es de 18.043,19 m², correspondiendo a un módulo de reserva del 13,55 % respecto de la superficie total ordenada. Reúne las condiciones exigidas en la legislación vigente (Art. 4 y 10.3 R.P.) y es apropiada a su destino.

2.5.1.6 Equipamientos.

Se ha previsto también el correspondiente suelo para uso equipamientos (centros docentes, sanitarios, deportivo, comercial, cultural y social, conforme a lo establecido en el Art.- 17.2ª de la LOUA y a las determinaciones del Anexo del Reglamento de Planeamiento (Art. 5 y 6).

Los equipamientos se localizan de acuerdo a las determinaciones de ordenación del PGOU, que establece dos parcelas para dotaciones de equipamientos. Una de ellas, la situada al sureste, tiene carácter de ubicación vinculante por ser un equipamiento colindante con otro previsto. El equipamiento grafiado al norte en el PGOU ha sido reubicado en el límite este del sector, con el fin de localizar el uso terciario en la fachada de la Avenida de La Paz.

Las parcelas previstas para los equipamientos tiene 7.227,23 m² y 5.502,83 m², con una superficie total de 12.730,06 m² superior a la que se establece desde la correspondiente ficha de planeamiento del PGOU. La superficie total de equipamiento representa un 9,56 % 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. Su ubicación ha sido consensuada con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Palma del Río.

2.5.1.7 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 40.936,37 m², equivalente al 30,73 % de la superficie total ordenada, de los cuales 38.759,54 son públicos y 2.176,83 son de uso compartido ó tráfico restringido.

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 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.

A este tipo de viario pertenecen las callea A,B,C, y D, la primera por ser estructurante y el resto por prolongación de las existentes. El vial principal, calle A tiene, 18,00 m de ancho, mientras que B,C,D y E tienen 16,00 m.

Debido a la escasa pendiente que presenta el terreno las calles se adaptan prácticamente al terreno existente, respetando las cotas altimétricas marcadas desde el PGOU. La sección de las calles queda recogida en el cuadro adjunto así como en el Plano nº 2.3 Secciones transversales tipo.

- **Viario secundario.**

Esta compuesto por el resto de calles del sector, de menor importancia y por tanto de menor ancho, variando este desde 15 a 9 metros. De 15,00 m son las calles denominadas E y K, de 12,00 el vial denominado F, y de 9,00 metros las calles G,H,I y J. Estos últimos viales son de una tienen excepcionalmente este ancho en función del Art. 10.223, a.1) que indica que se podrán prever viales de este ancho siempre y cuando se trate de zonas de uso exclusivo residencial con sentido de circulación único y estando las edificaciones retranqueadas respecto de la alineación. Es el caso que concurre en

estas calles que solo dan acceso a parcelas residenciales unifamiliares que se disponen tres metros retranqueadas sobre la alineación. Son calles cortas que no conectan zonas ni tienen prolongación con otras, por lo que pueden tener un único sentido de circulación.

SECCIONES TIPO DE VIARIO

CALLE	ANCHO TOTAL	ACERA	APARCAMIENTO	CALZADA	APARCAMIENTO	ACERA
A	18,00	3,00	2,50	7,00	2,50	3,00
B-C-D	16,00	2,75	-----	6,00	4,50	2,75
E-K	15,00	2,25	-----	6,00	4,50	2,25
F	12,00	3,00	-----	6,00	------	3,00
G-H-I-J	9,00	1,50	-----	6,00	------	1,50

- **Viario interior.**

Se trata de calles de uso compartido o tráfico restringido para dar acceso a las parcelas de edificaciones plurifamiliares abiertas, favoreciendo los itinerarios peatonales hacia el parque lineal. Podrán ser utilizados por todo tipo de peatones, si bien el trafico rodado estará limitado para los propietarios de garajes en el interior de las manzanas.

- **Previsión de Aparcamientos**

Para una superficie edificable total de 59.929,00 m² de techo para uso residencial y una superficie de suelo de 12.730,06 m² para el uso dotacional, es necesario disponer reserva de aparcamiento de entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 m² de techo, la previsión de plazas de aparcamiento estaría entre 363 y 726 unidades.

Acorde a las recomendaciones de la Comisión Provincial de Urbanismo y por tratarse de una urbanización de viviendas unifamiliares y plurifamiliares, 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 será por como mínimo de 363 plazas. Estas plazas de aparcamiento se dispondrán en las distintas calles de acuerdo a su sección transversal así como a su sentido de circulación. De las 363 plazas disponibles anexas a la red viaria se reservarán al menos un 2 % para usuarios minusválidos (Art. 7.c del R.P.).

La previsión de reserva para aparcamientos privados en el interior de las parcelas respecto del mínimo planificado y los exteriores antes indicados, es de 363 plazas como mínimo. Si bien será necesario establecer un mínimo por parcela en función del uso y la tipología. Este número mínimo de aparcamientos queda reflejado en el “Cuadro resumen de usos y techo” del Plano nº 2.1.- Zonificación General, Ordenación, Alineaciones y Alturas. El criterio seguido para el establecimiento del número de plazas de aparcamiento en el interior es de 1 por cada 50 m² de techo de uso terciario, y de 1 plaza por cada 100 m² de techo residencial o una por vivienda.

2.5.1.8 Parcelas Residenciales

Como resultado de la red viaria proyectada y de la disposición de los equipamientos y espacios libres, el sector queda formalmente ordenado en varias manzanas, que a su vez se subdividen en parcelas de distintos tamaños.

En total se destinan a uso residencial un total de 51.466,38 m² de suelo, de los que 14.324,40 m² se destinarán a viviendas unifamiliares pareadas, 5.518,28 a viviendas unifamiliares adosadas y 31.623,70 m² a edificación plurifamiliar abierta. Las características generales para estas tipologías de viviendas unifamiliares y plurifamiliares son:

VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UD):

- **Parcelas:** Superficie mínima: 110 m²
- **Diámetro circunferencia inscribible:** 6,00 m
- **Fachada mínima:** 6,50 m.
- **Retranqueos de la edificación:** la fachada estará total alineada a vial.
- **Ocupación máxima:** 55,00% % de la parcela.
- **Edificabilidad neta:** 0,83 m²t/m²s.
- **Altura máxima de la edificación:** 2 plantas (PB+1)
- **Uso:** Determinado: Residencial

VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (UP):

- **Parcelas:** Superficie mínima: 140 m²
- **Diámetro circunferencia inscribible:** 8,00 m
- **Fachada mínima:** 8,00 m.
- **Retranqueos de la edificación:** 3,00 m. respecto al lindero frontal y trasero
  3,00 m. respecto de uno de los linderos laterales
- **Ocupación máxima:** 45,00% % de la parcela.
- **Edificabilidad neta:** 0,82 m²t/m²s.
- **Altura máxima de la edificación:** 2 plantas (PB+1)
- **Uso:** Determinado Residencial

EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR ABIERTA:

- **Parcelas:** Superficie mínima: 1.200 m²
- **Fachada mínima:** 20,00 m.
- **Retranqueos de la edificación:** 3,00 m. respecto al lindero público (obligatorio para parcelas de VPO, mínimo para parcelas de viviendas libres).
  3,50 m. a lidero privado
  ½ de la altura entre edificaciones con un mínimo de 7,00 m.
- **Ocupación máxima:** 55,00 % % de la parcela.
- **Edificabilidad neta:** vendrá marcada para cada parcela, siendo la máxima 1,51 m²t/m²s para las parcelas en las que se localizarán las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- **Altura máxima de la edificación:** 3 plantas (PB+2)
- **Uso:** Determinado Residencial

2.5.1.9 Parcela de uso terciario.

En la zona norte del sector se ha previsto la ubicación del uso terciario en una manzana de 10.000,00 m², delimitada al norte por la Avenida de la Paz y al oeste por la Avenida República Argentina. Al tratarse de una parcela para uso terciario exclusivamente se ha rodeado de espacios libres con el fin de separarla del uso residencial.

Representa un 7,51 de la superficie del sector y se le ha asignado un techo de 5.000,00 m² equivalente al 8,34 % de la superficie edificable total. Es decir el 8,34 de la edificabilidad determinada globalmente para los usos residenciales ha sido modificada a uso terciario, estableciendo el PGOU de Palma del Río como máximo el 15 %.

ZONA CENTROS TERCIARIOS (T):

- **Parcelas:** La grafiada en el plan parcial con la letra T.
- **Retranqueos de la edificación:** 5,00 m. respecto al lindero público.
- **Separación entre edificios:** se separarán 2/3 de la altura del más alto.
- **Ocupación máxima:** 50,00 % % de la parcela.
- **Edificabilidad neta:** 0,50 m²t/m²s
- **Altura máxima de la edificación:** 2 plantas (PB+1)
- **Uso:** Centros y Servicios Terciarios

2.5.2 ZONIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE USOS.

2.5.2.1 Zonificación.

Dentro del sector encontramos tres tipologías para el uso residencial: unifamiliar adosada, unifamiliar pareada y plurifamiliar abierta, con parcelas mínimas de 110, 140 y 1200 metros cuadrados respectivamente.

Todas las parcelas proyectadas para las distintas tipologías tienen una superficie igual ó superior a la mínima.

La zona destinada a Espacios Libres se ha dispuesto en el lado oeste del sector, paralela a la Avenida República Argentina. La manzana destinada al uso terciario está rodeada por zonas verdes excepto en la fachada que recae a la Avenida de La Paz.

Los equipamientos se disponen en dos parcelas. Una de las ubicaciones tiene carácter vinculante por ser un equipamiento compartido por dos sectores, mientras que la otra ha sido desplazada localizándola más próxima y centrada con el uso residencial, rodeada por todos sus lados por viales, por lo que se considera idónea para cualquier tipo de equipamiento.

2.5.2.2 Asignación de usos y aprovechamiento.

La superficie total del Sector queda distribuida de la siguiente forma según sus usos:

USO	SUPERFICIE	%
Espacios libres	18.043,19	13,55
Equipamientos	12.730,06	9,56
Residencial	51.466,38	38,65
Viales	40.936,37	30,73
Terciario	10.000,00	7,51
TOTAL	**133.176,00**	**100**

Como consecuencia de haber introducido un nuevo uso, TERCIARIO, es necesario redistribuir dentro del sector las edificabilidades y aprovechamientos según usos, tipologías y la superficies de las manzanas resultantes de la ordenación. La distribución del aprovechamiento objetivo homogeneizado quedaría como sigue:

DISTRIBUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO SEGÚN USOS Y TIPOLOGIAS

USO	SUPERFICIE SUELO	EDIFICAB	TECHO	% del TECHO	COEFICIE PONDED.	APROVECHAMIEN OBJETIVO HOMOG
TERCIARIO	10.000,00	0,50	5.000,00	8,34	1,40	7.000,00
PLURIFAMILIAR VPO	11.723,84	1,51	17.703,00	29,54	1,00	17.703,00
PLURIFAMILIAR	19.899,86	1,05	20.894,85	34,87	1,30	27.163,31
UNIFAMILIAR PAREADA	14.324,40	0,82	11.746,01	19,60	1,50	17.619,01
UNIFAMILIAR ADOSADA	5.518,28	0,83	4.580,17	7,64	1,50	6.870,26
PROPUESTA	**61.466,38**		**59.924,03**	**100,00**		**76.355,58**

2.5.3 CESIONES AL MUNICIPIO

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.

2.5.3.1 Dotaciones

Las reservas para dotaciones 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:

DOTACIONES	PLAN PARCIAL	PGOU	LOUA .
Espacios libres	18.043,19 m²	18.000,00 m²	13.317,60 m²
Equipamientos	12.730,06 m²	12.720,00 m²	4.661,10 m²
	30.773,25 m²	**30.720,00 m²**	**17.978,70 m²**

Con una superficie total de 30.773,25 m², representan el 23,107 % del suelo bruto total del Sector, y equivalen a 51,35 m² de suelo dotacional por cada 100 m² de techo construido.

2.5.3.2 Aprovechamientos

El aprovechamiento objetivo homogeneizado total del Sector es de 76.363 u.a., resultado de multiplicar la superficie edificable total por el coeficiente de ponderación correspondiente a cada uno de los usos y tipologías correspondientes (ver punto 2.5.1.2). El "aprovechamiento medio" del sector es 0,5535, correspondiente al área de reparto **AR- 11.** El 10% del aprovechamiento objetivo homogeneizado total apropiable habrá de cederse gratuitamente al Ayuntamiento de Palma del Río:

Superficie actuación (m²):	133.176,00
Superficie edificable total (m²) :	59.929,00
Aprovechamiento objetivo homogeneizado (u.a.):	76.363,00
Aprovechamiento subjetivo (u.a.):	66.341,00
Cesión legal del 10% del Aprov. Obj. Homog. (u.a):	7.636,00

2.2.3.3 Aprovechamiento correspondiente a sistemas generales adscritos al AR-11.

Este sector tiene un exceso de aprovechamiento de 2.386 u.a. correspondiente a sistemas generales adscritos al área de reparto AR-11. Estas unidades de aprovechamiento se adjudicarán fiduciarimente al Ayuntamiento de Palma de Río quien será el encargado de llevar a cabo su materialización.

.2.5.4 INFRAESTRUCTURAS. REDES DE SERVICIO

2.5.4.1 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 que se esta redactando. No obstante se ejecutarán las obras y reformas necesarias para adecuarlo al mismo.

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.

2.5.4.2 Cumplimiento Decreto 72/1.992. Dimensionamiento.

El Proyecto de Urbanización deberá recoger las determinaciones del presente Plan Parcial adecuándose al Decreto 72/1.992, de 5 de mayo, de la Junta de Andalucía sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía. En este documento de Plan Parcial ya se recoge el cumplimiento de dichas medidas en el Plano nº 2.8 Circulación, accesos y Eliminación de barreras arquitectónicas.

2.5.4.3 Pavimentación

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 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 del agua de lluvia y baldeo.

2.5.4.4 Red de abastecimiento de agua, riego e hidratantes

El suministro de agua se efectuará mediante una red de socorro de fundición dúctil de 250 mm que conectará a las redes existentes en la Avenida República Argentina por el oeste y en la Venida Aulio Cornelio por el norte. Esta red de socorro se conectará también por el sur al nuevo cinturón de 350 mm. Todo ello de conformidad con lo establecido en el PGOU y el Plan Especial de Infraestructuras que se esta redactando.

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 80 mm para viviendas unifamiliares y 100 mm para bloques de viviendas.

Se dejarán previstas conexiones para conectar con el sector SUS/SE-3. Se prevé una red de riego automático y por goteo para las zonas verdes.

La red contra incendios se dotará con hidrantes (modelo tipo "Barcelona") situados en los viales y atendiendo de manera especial los puntos singulares.
Se considerarán las siguientes dotaciones:

- Viviendas: 250 litros por habitante y día.
- 0,25 (l/seg. Ha.) en las zonas verdes
- 800 l/min en hidrantes contraincendios.

La red prevista se incluye en el Plano de Ordenación 2.6 "Esquema Red de Abastecimiento, Riego y Protección contra Incendios"

2.5.4.5 Red de Alcantarillado

Se dispondrá una red de alcantarillado de tipo unitario, con evacuación conjunta de aguas residuales y pluviales, cuyo trazado 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, así como de los imbornales necesarios para la recogida de las aguas de escorrentía superficial.

Todas las aguas residuales verterán a la red prevista en el PGOU y en el Plan especial de Infraestructuras, se realizará con tubería de PVC, teja doble pared corrugado, que finalizará en el aliviadero propuesto en la rotonda de la calle Barqueta.

Debido a la escasa pendiente del terreno y del saneamiento se procurará conectar parte del saneamiento a la red existente en la Avenida República Argentina con el fin de disminuir la longitud de los tramos.

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.

2.5.4.6 Red 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". Los promotores de dueños de este sector han firmado este convenio se encuentra el Sector SUS / SE-1.

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"

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

En el PGOU se contempla que por el sector discurran dos circuitos en M.T. 18/30 KV. Estos circuitos conectarán el sector con la nueva subestación Mataché.

La red de distribución en MT será subterránea con registros mediante arquetas normalizadas. La red prevista se incluye en el Plano de Ordenación 2.9 "Esquema de la Red de Electricidad Media Tensión". Esta previsto que la distribución en baja tensión se realice desde los distintos centros de transformación que se localizaran en el sector.

La distribución se realiza por tanto desde lo centros de transformación para suministro en Baja Tensión, en función de la demanda que será de 9.200 w por vivienda, con el coeficiente de simultaneidad que se establece en el REBT. La red prevista se incluye en el Plano de Ordenación 2.10 "Esquema de la Red de Electricidad. Baja Tensión".

2.5.4.7 Red de Alumbrado Público

Su suministro se realizará a partir de los distintos centros de transformación previstos, con canalización subterránea. En los viales se dispondrán luminarias sobre báculos de 9,00 m de altura y sistema de reductor de flujo, con disposición bilateral y separación de 35,00 m para los viales de 18 m de ancho y de 40 m para los de 12 m de ancho, para 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 colocaran farolas sobre báculo de 4 m. de altura para un nivel de iluminación de entre 5 y 15 lux y un grado de uniformidad mayor de 0'2.

La red prevista se incluye en el Plano de Ordenación 2.8 "Esquema Red de Alumbrado".

2.5.4.8 Red de Telefonía

Su suministro se realizará mediante conexión a la línea y arquetas "Tipo D" de la compañía TELEFÓNICA tiene en el límite norte del sector. Toda la red de servicio será subterránea y se llevará a cabo siguiendo las indicaciones de la Compañía telefónica suministradora, y con especial atención a las posibles demandas futuras.

La red prevista se incluye en el Plano de Ordenación 2.11 "Esquema Red de Telecomunicaciones".

2.5.4.9 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 discurre por el límite norte del Sector SUS/NE-2.

Esta línea general, denominada "red de gas infraestructura básica", se ejecutará con tubería de polietileno del tipo PE ∅ 200, para a continuación distribuirse por las distintas manzanas mediante tuberías PE ∅ 110. La red general discurrirá por la calle principal del sector "A", de la cual parten el resto de tuberías de menor diámetro.

La red prevista se incluye en el Plano de Ordenación 2.12 "Esquema Red de Gas", que ha sido facilitado por la Compañía suministradora

2.6. - GESTIÓN URBANÍSTICA

2.6.1 SISTEMA DE ACTUACIÓN

Conforme a lo establecido en el PGOU se 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.

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.

En el desarrollo de la gestión y ejecución del Plan Parcial por el sistema citado anteriormente, se tendrán en cuenta las disposiciones establecidas en la LOUA y los Reglamentos de Planeamiento y Gestión Urbanística.

2.6.2. CESIONES OBLIGATORIAS

Los propietarios incluidos dentro del Plan Parcial entregaran los siguientes suelos de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Palma del Río:

Destinados a Viales.....	40.936,37 m²
Destinados a Espacios libres.....	18.043,19 m²
Destinados a Reserva para equipamientos.....	12.730,06 m²

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.

Se entregarán gratuitamente a favor del Ayuntamiento mediante escritura pública, los suelos de cesión obligatoria, incluido aquel donde se pueda materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo que le corresponde dentro del Plan Parcial.

Este aspecto ha sido suficientemente considerado en el apartado 2.5.3 de la presente Memoria, al cual nos remitimos.

2.7. - ORDENANZAS REGULADORAS

El Documento Nº 3, "ORDENANZAS REGULADORAS", recoge las reglamentaciones necesarias para el desarrollo del presente Plan Parcial Residencial correspondiente al sector denominado **SUS / SE-1**, siendo la normativa a considerar para la parcelación, obras de urbanización, usos y edificación.

2.8. - PLAN DE ETAPAS

El Documento Nº 4, "PLAN DE ETAPAS", determina el orden de prioridades para la ejecución del presente Plan Parcial y tiene en cuenta el sistema de actuación aplicable al Sector correspondiente a este Plan Parcial. En su formulación se atiene a que la previsión de creación y utilización del suelo urbanizado para la edificación esté acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones.

Respecto a la prioridad en el desarrollo del Plan Parcial, para que las futuras edificaciones vayan acompañadas de la creación de las correspondientes dotaciones (Art. 62 del R.P.), se propone su ejecución mediante UNA ETAPA a desarrollar en un cuatrienio.

2.9. - ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

En el Documento Nº 5, "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 del coste propio de la urbanización de los terrenos se 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. El costo de estas instalaciones para el sector SUS / SE-1 es:

COSTES DE URBANIZACIÓN

URBANIZACIÓN:	133.176,00 m² x 18,24 €/m²	=	2.429.130,24 €
CONVENIO ENDESA			368.614,21 €
PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS			714.309,00 €

TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL.....3.521.053,45 €

Esta estimación asciende a la cantidad de 3.521.053,45 **€ (tres millones quinientos veintiún mil cincuenta y tres euros con cuarenta y cinco céntimos).**

2.10. - DOCUMENTACIÓN QUE INTEGRA EL PLAN PARCIAL

DOCUMENTO Nº1: MEMORIA Y ANEXOS

1.1 MEMORIA INFORMATIVA
1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA. ORDENACIÓN

ANEXOS: Anexo Nº 1 Síntesis del Anexo del Reglamento y Planeamiento
Anexo Nº 2 Síntesis de la Memoria. Cuadros de características

DOCUMENTO Nº2: PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN:

I.1 Delimitación y Situación en Relación con la Estructura del Plan General.
I.2 Ordenación y Relación con su Entorno Establecida por el Plan General
I.3 Topografía.
I.4 Catastral.
I.5 Edificaciones, Usos, Infraestructuras y Vegetación Existentes.

PLANOS DE ORDENACIÓN:

2.1 Zonificación General, Ordenación y Alineaciones.
2.2 Red Viaria, Trazado y Rasantes.
2.3 Red Viaria, Secciones Transversales Tipo.
2.4 Red Viaria Secciones Longitudinales (I)
2.5 Red Viaria Secciones Longitudinales (II)
2.6 Esquema de la Red de Abastecimiento e Hidrates Contra incendios.
2.7 Esquema de la Red de Saneamiento.
2.8 Esquema de la Red de Alumbrado.
2.9 Esquema de la Red Eléctrica de Media Tensión.
2.10 Esquema de la Red Eléctrica de Baja Tensión.
2.10 Esquema de la Red de Telecomunicaciones
2.11 Esquema de red de gas.
2.12 Circulación, Accesos y Eliminación de Barreras Arq. Y Contenedores de basura
2.13 Parcelario Indicativo.

DOCUMENTO Nº 3: ORDENANZAS REGULADORAS

Capítulo 1º Generalidades
Capítulo 2º Régimen urbanístico del suelo
Capítulo 3º Normas de edificación
Capítulo 4º Normas de urbanización

DOCUMENTO Nº 4: PLAN DE ETAPAS

DOCUMENTO Nº 5: ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

2.11. – CONCLUSIÓN

Con lo anteriormente expuesto y el resto de Documentos donde se refleja la ordenación detallada, se considera que el presente Plan Parcial desarrolla las determinaciones establecidas por el P.G.O.U. de Palma del Río, pudiéndose elevar ante la Administración competente para su aprobación, si se considera procedente.

Córdoba, Diciembre de 2.006

Fdo. : Manuel Aparicio Sánchez
ARQUITECTO

ANEXO Nº1

SÍNTESIS DEL ART. 17 DE LA LOUA.

Las determinaciones en cuanto a reservas de suelo para dotaciones en planes parciales destinados a **uso característico residencial** que se fijan en el Articulo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía son las siguientes:

Reserva para dotaciones:

- Entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 m² de techo edificable con uso residencial

Parques y jardines:

- Entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo por cada 100 m² de techo edificable con uso residencial.
- Como mínimo se reservará el 10 % de la superficie total del sector

Equipamientos:

- El resto de la reserva para dotaciones

Plazas de aparcamiento:

- Entre 0,5 y 1plazas de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable.

ANEXO Nº2

SÍNTESIS DE LA MEMORIA Y CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

1. - PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Situación: Palma del Río (Córdoba).

Documento: Plan Parcial del Sector Residencial **SUS / SE-1**.

Instrumento a desarrollar: Plan Parcial

Superficie ordenada: 133.176,00 m²

Uso principal: Residencial.

Unidades de Ejecución: Una sola unidad

Iniciativa: Privada

Sistema de Actuación: Compensación

Etapas de desarrollo: 1 Etapa

PRINCIPALES PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

USO / TIPOLOGIA	VIV. UNIFAM. ADOSADA	VIV. UNIFAM. PAREADA	VIV. PLURIFAM. ABIERTA	TERCIARIO
Parcela mínima (m²)	110	140	1.200	Según P.P.
Fachada mínima (m)	6,50	8,00	20,00	--------
Diámetro circunfer (m)	6,00	8,00	-----	--------
Ocupación máxima (%)	55,00	45,00	55,00	50,00
Edificabilidad (m²t/m²s)	0,83	0,82	Según parcela	0,50
Nº máximo plantas	2 (PB+1)	2 (PB+1)	3 (PB+2)	2 (PB+1)
Separación a linderos	Frontal: alineado Trasero: 3	Frontal: 3 Trasero:3 A un lateral: 3	Publico:3/ privad:3,5 Entre edificios:7 ó ½ h	Público: 5,00 Entre edificios:h/2

2. - RESUMEN DE SUPERFICIES

USO	SUPERFICIE	%
Espacios libres	18.043,19	13,55
Equipamientos	12.730,06	9,56
Residencial	51.466,38	38,65
Viales	40.936,37	30,73
Terciario	10.000,00	7,751
TOTAL	**133.176,00**	**100**

CUADRO DE SUPERFICIES DEL SECTOR RESIDENCIAL SUS / SE-1 (Palma del Río)				
PROMOTOR: TRIDENTE INVESTIMENT S.A	**R.P.G.U.**	**L.O.U.A.**	**PGOU PALMA**	**PLAN PARCIAL**
M² SUELO DEL SECTOR			133.176	133.176
RESERVAS PARA DOTACIONES				
M² Espacios Libres	13.317,60	13.317,60	18.000,00	18.043,19
M² Equipamientos	11.660,00	4.661,10	12.720,00	12.730,06
M² Total de Reservas para Dotaciones				
M² Viales	- - - - -	- - - - -	- - - - -	38.759,54
M² Viales compartidos o de uso restringido	- - - - -	- - - - -	- - - - -	2.176,83
M² Servicios Urbanos e Infraestructuras	- - - - -	- - - - -	- - - - -	- - - - -
M² TOTALES DE CESIONES				**71.709,62**
SUELO RESIDENCIAL			- - - - -	**61.466,38**
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL m²t			59.929,00	59.924,03
APROVECHAMIENTO OBJETIVO HOMOGENEIZADO (u.a.)			76.363,00	76.355,58
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (u.a.)			66.341,00	66.333,58
CESION DEL 10% APROV. OBJETIVO			7.636,00	7.636,00
EXCESO DE APROVECHAMIENTO			2.386,00	2.386,00
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS			530	530
Nº MINIMO VIV. PROTECCIÓN PUBLICA			159	159
EDIFICABIL. MINIMA VIV PROT. PUBLICA			17.483,00	17.703,00

Córdoba, Diciembre de 2.006

Fdo. : D. Manuel Aparicio Sánchez
ARQUITECTO

CUADRO RESUMEN DE USOS, ORDENANZA, ALINEACIONES, EDIFICABILIDAD Y TECHO

Manzana	Régimen	Ordenanza	Alineación / retranqueo	Superficie M²	Edificabilidad m²t/m²s	Techo máximo m²t	Nº máximo viviendas
1		T	Min. 5m a vial	10000,00	0,50	5.000,00	
2	LIBRE	EPA	Min. 3m a vial	9736,63	1,05	10.223,46	101
3	LIBRE	EPA	Min. 3m a vial	10163,23	1,05	10.671,39	106
					TOTAL	20.894,85	207
4.1	V.P.O.	EPA	3m a vial obligat.	1621,09	1,51	2.447,84	25
4.2	V.P.O.	EPA	3m a vial obligat.	1490,21	1,51	2.250,22	23
4.3	V.P.O.	EPA	3m a vial obligat.	1490,21	1,51	2.250,22	23
4.4	V.P.O.	EPA	3m a vial obligat.	1805,70	1,51	2.726,61	28
5.1	V.P.O.	EPA	3m a vial obligat.	1339,01	1,51	2.021,91	21
5.2	V.P.O.	EPA	3m a vial obligat.	1265,16	1,51	1.910,39	20
5.3	V.P.O.	EPA	3m a vial obligat.	1265,16	1,51	1.910,39	20
5.4	V.P.O.	EPA	3m a vial obligat.	1447,30	1,51	2.185,42	22
					TOTAL	17.703,00	182
6	LIBRE	UD	A vial obligat.	3459,98	0,83	2.871,78	26
7	LIBRE	UD	A vial obligat.	481,60	0,83	399,73	4
8	LIBRE	UD	A vial obligat.	1576,70	0,83	1.308,66	14
					TOTAL	4.580,17	44
9	LIBRE	UP	3m a vial obligat.	3647,58	0,82	2.991,02	25
10	LIBRE	UP	3m a vial obligat.	3256,23	0,82	2.670,11	22
11	LIBRE	UP	3m a vial obligat.	2864,88	0,82	2.349,20	19
12	LIBRE	UP	3m a vial obligat.	2473,53	0,82	2.028,29	17
13	LIBRE	UP	3m a vial obligat.	2082,18	0,82	1.707,39	14
					TOTAL	11.746,01	97
					TOTAL	59.924,03	530

ANEXO Nº3

ESCRITOS DE LAS COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS Y ADMINISTRACIONES.

- SEVILLANA-ENDESA: suministro de energía eléctrica.
- SERVICIOS TÉCNICOS DEL AYTO DE PALMA DEL RIO: redes de abastecimiento y saneamiento.
- TELEFÓNICA: red de telecomunicaciones
- GAS NATURAL ANDALUCÍA: suministro de gas natural

DOCUMENTO Nº2 ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO 1º GENERALIDADES.
CAPÍTULO 2º RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.
CAPÍTULO 3º NORMAS DE EDIFICACIÓN.
CAPÍTULO 4º NORMAS DE URBANIZACIÓN.

CAPITULO 1º.- GENERALIDADES

Artículo 1.1. - ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Ordenanzas determinan las condiciones necesarias para la urbanización, edificación y uso del suelo dentro del ámbito comprendido en el **Plan Parcial del Sector Residencial SUS / SE-1**, incluido como tal en el PGOU de Palma del río (Córdoba).

Con carácter complementario a estas Ordenanzas, serán de aplicación todas las disposiciones generales del PGOU que les sean de aplicación.

Igualmente le serán de aplicación toda la legislación de rango superior.

Artículo 1.2. - LIMITES

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

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

Artículo 1.3. - DOCUMENTOS BÁSICOS PARA SU APLICACIÓN

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

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

Artículo 1.4. - INTERPRETACIÓN y DISCREPANCIAS

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

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

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

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

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

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

Art. 1.5. - VIGENCIA Y REVISIÓN

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

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

Art. 1.6. - OBLIGATORIEDAD

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

CAPITULO 2º.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 2.1. - CALIFICACIÓN DEL SUELO

De acuerdo con el PGOU el suelo comprendido en el ámbito del sector queda calificado como residencial, en sus categorías de vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

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

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

Artículo 2.2. - CLASES DE USOS

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

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

Artículo 2.3. - DEFINICION DE USOS

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

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

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

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

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

- **Sistema Viario**: Está constituido por el conjunto de calzadas de circulación rodada, acerados y vías peatonales, y las zonas de estacionamiento de vehículos, que se señalen en los planos correspondientes. Todo el sistema viario es de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de

Palma del Río. Su definición y usos pormenorizados quedan recogidos en el Art.- 10.200 y siguientes de la Sección 7ª del **"Capitulo III. Normas Básicas de los Usos"** del PGOU. El terreno con esta calificación es de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Palma del Río.

Artículo 2.5. - INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE ORDENACIÓN

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

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

Artículo 2.6. - INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

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

Artículo 2.7. - PARCELACIONES

Las parcelaciones se definirán en el Proyecto de Reparcelación, no alteraran las determinaciones del presente Plan Parcial en cuanto a viales, sistemas de equipamientos, etc.

En el suelo lucrativo de uso residencial: Se permite, a partir de las manzanas definidas en el plan Parcial, la segregación en parcelas de menores dimensiones siempre que se cumplan, en cada una de las resultantes, las condiciones mínimas exigidas en cuanto a superficie y frente de fachada, para cada tipología de vivienda unifamiliar o plurifamiliar. En caso necesario se redactaría un Estudio de Detalle de la manzana a segregar.

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

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

Artículo 2.8. - CESIONES DEL SUELO

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

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

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

Artículo 2.9. - ESTUDIOS DE DETALLE

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

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

Artículo 2.10. - PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

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

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

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

Artículo 2.11. - EJECUCIÓN MATERIAL Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La ejecución de las obras de urbanización previstas en el Sector y concretadas en el Proyecto de Urbanización, corresponde a la Junta de Compensación, pero al tratarse de un único propietario este asumirá la condición de urbanizador (ART.- 129 LOUA).

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

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

Artículo 2.12. - CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

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

CAPITULO 3º.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

3.1. - DELIMITACION:

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

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

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

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

Parcela: - Superficie mínima: 110 m²
- Frente de parcela mínimo: 6,5 m.
- Diámetro de circunferencia inscribible: 6,00 m.

Retranqueos: - Alineación a vial.

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

Edificabilidad máxima: 0,83 m2t./m2s. (sobre superficie de parcela)

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

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

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

Uso: - Determinado residencial en su categoría de vivienda unifamiliar

Para el resto de ordenanzas y normas se atenderá a lo dispuesto en el TITULO X NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN.

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

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

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

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

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

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

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

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

Edificabilidad máxima: 0,82 m2t./m2s. (sobre superficie de parcela)

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

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

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

Áticos: se prohíben las plantas ático.

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

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

Uso: - Determinado residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

Para el resto de ordenanzas y normas se atenderá a lo dispuesto en el TITULO X NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN.

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

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

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

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

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

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

Tratamiento del retranqueo: el tratamiento de la superficie que se origina por motivo del retranqueo dependerá del uso a que se destine la planta baja del edificio. Si el uso es el de vivienda este retranqueo tendrá el carácter de uso privativo para la vivienda y podrá vallarse. Si el uso de la planta baja es comercial se permitirá la accesibilidad a estos locales, por lo que no se podrá vallar, debiendo tratarse la superficie como vial público. Estos tratamientos serán homogéneos por parcela y frente de fachada. En ningún caso se permitirá la accesibilidad a las plantas bajas desde las zonas verdes.

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

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

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

Edificabilidad máxima: la edificabilidad vendrá definida para cada parcela, siendo el máximo de 1,51 m²t/m²s (sobre superficie de parcela)

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

Alturas de la edificación: 11,75 m. máximo

Áticos: se prohíben las plantas ático.

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

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

Uso: - Determinado residencial en su categoría de vivienda plurifamiliar
- Pormenorizado: Locales comerciales, hospedaje y oficinas (solamente en planta baja)

Para el resto de ordenanzas y normas se atenderá a lo dispuesto en el TITULO X NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN.

3.5.- CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA CENTROS TERCIARIOS.

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

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

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

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

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

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

Edificabilidad neta: 0,50 m²t/m²s

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

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

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

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

3.7. - CONDICIONES PARTICULARES PARA SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES:

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

3.8. - CONDICIONES PARTICULARES PARA SISTEMA VIARIO:

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

CAPITULO 4º. - NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 4.1. - CONDICIONES GENERALES

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

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

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

Artículo 4.2. - PROYECTO DE URBANIZACIÓN

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

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

Artículo 4.3. - NORMAS DE URBANIZACIÓN

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

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

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

Artículo 4.4. - RED VIARIA

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

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

4.4.2. Dimensionamiento: Las secciones mínimas para las calzadas han sido establecidas según de acuerdo con las Condiciones de Diseño de Viario establecidas en el ART.- 10.223 del PGOU. De esta forma se han proyectado varios tipos de calzadas entre 18 y 9 m de ancho dependiendo de la importancia de las mismas. Estas están formadas por:

SECCIONES TIPO DE VIARIO

CALLE	ANCHO TOTAL	ACERA	APARCAMIENTO	CALZADA	APARCAMIENTO	ACERA
A	18,00	3,00	2,50	7,00	2,50	3,00
B-C-D	16,00	2,75	-----	6,00	4,50	2,75
E-K	15,00	2,25	-----	6,00	4,50	2,25
F	12,00	3,00	-----	6,00	------	3,00
G-H-I-J	9,00	1,50	-----	6,00	------	1,50

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

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

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

c) Aparcamientos: hormigón fratasado .

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

e) Carril bici: tendrá un ancho de 1,50 m y se ejecutará con solera de hormigón fratasado con color.

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

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

Artículo 4.5. - RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y CONTRAINCENDIOS

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

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

4.5.2. Criterios de dimensionado:

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

a) La dotación será:

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

b) El diámetro mínimo de la conducción de abastecimiento de agua será de 80 mm para viviendas unifamiliares y de 100 mm para bloques de viviendas, siendo el material fundición dúctil.

4.5.3. Criterios de Diseño:

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

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

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

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

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

Los contadores o baterías de contadores se ubicarán en lugares accesibles para su lectura, en las entradas de las parcelas y con arquetas según normas. La acometida estándar será de ¾ “ para parcelas con viviendas unifamiliares y hasta 1 ½ “ para bloques de viviendas.

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

	SEPARACIÓN HORIZ.ONT. EN CM.	SEPARACIÓN VERTICAL EN CM.
ALCANTARILLADO	60	50
GAS	50	50
ELECTRICIDAD-ALTA	30	30
ELECTRICIDAD-BAJA	20	20
TELEFONÍA	30	--

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

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

4.5.4. Red contra incendios:

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

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

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

Artículo 4.6. - RED DE ALCANTARILLADO

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

4.6.2. Criterios de dimensionado.

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

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

4.6.3. Criterios de diseño.

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

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

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

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

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

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

Artículo 4.7. - RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

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

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

4.7.2. Trazado: La red de distribución será subterránea bajo el acerado, mediante conducciones de tubo rígido de PVC de 160 mm de diámetro, con conductores de aluminio de 1.000 V. y adoptará una disposición similar a la indicada en el plano de ordenación correspondiente.

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

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

El Proyecto de Urbanización determinará la idoneidad de la red y disposiciones propuestas en estas previsiones.

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

Artículo 4.8. - RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

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

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

4.8.3. Características: El sistema será con sistema de reducción de flujo y como mínimo el nivel de iluminación en los viales será de entre 25 y 15 lux y un grado de uniformidad mayor de 0'35. Para las zonas verdes el nivel de iluminación será de entre 5 y 15 lux y un grado de uniformidad mayor de 0'2.

En los viales se dispondrán luminarias sobre báculos de 9 m de altura, con disposición bilateral y separación de 35,00 m para los viales de 18 m y 16 m de ancho, y de 40 m para los de 12 m de ancho. En cambio en las zonas verdes se colocaran farolas sobre báculo de 4 m. de altura.

Las luminarias serán estancas, de vapor de sodio alta presión, color corregido de 150 W. Todos los elementos deberán ser homologados. La determinación de estos materiales se fijará por el Ayuntamiento en función de las características de los existentes en el municipio. Los Proyectos de Urbanización determinarán la idoneidad de la red y disposiciones propuestas en estas previsiones.

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

Artículo 4.9. - RED DE TELEFONÍA

4.9.1. Suministro: se realizará mediante conexión a la arqueta tipo D existente en el vértice noroeste del sector.

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

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

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

Artículo 4.10. - RED DE GAS NATURAL

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

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

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

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

Artículo 4.11. - SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

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

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

Córdoba, Diciembre de 2.006

Fdo: Manuel Aparicio Sánchez
ARQUITECTO

DOCUMENTO Nº4 PLAN DE ETAPAS

1. - CRITERIOS Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN

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

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

El sistema de actuación a aplicar es el de COMPENSACIÓN.

2. - ADQUISICIÓN DE LOS DERECHOS URBANÍSTICOS

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

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

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

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

3. - ETAPAS

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

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

4. - PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES

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

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

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

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

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

Plazo para la urbanización

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

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

Plazo de solicitud de licencias de edificación

Cuatro (4) años, a partir de la recepción definitiva de las obras de urbanización.

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

Córdoba, Diciembre de 2.006

Fdo. : D. Manuel Aparicio Sánchez
ARQUITECTO

DOCUMENTO Nº5 ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

5.1. - ESTUDIOS PREVIOS

A efectos de establecer una valoración de las obras de urbanización del Plan Parcial, se realiza un predimensionado de las principales unidades de obra que las integran, aplicándose unos precios medios entre los existentes en el mercado.

El importe estimado de los diversos capítulos lo integran los costes de las obras de urbanización (vialidad, saneamiento, suministro de agua, suministro de energía eléctrica, telefonía y jardinería y arbolado en zonas verdes, jardines y vías públicas) y se detallan a continuación:

COSTES DE URBANIZACIÓN

URBANIZACIÓN:	133.176,00 m² x 18,24 €/m²	=	2.429.130,24 €
CONVENIO ENDESA			368.614,21 €
PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS			714.309,00 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL.....			**3.521.053,45 €**

5.2. - RESUMEN POR CAPÍTULOS

CAPITULO I.- MOVIMIENTO DE TIERRAS

1.01 Excavación en desmonte
1.02 Terraplenado
1.03 Compactaciones
1.04 Excavaciones en zanjas
1.04 Excavaciones en pozos
1.06 Transporte de tierra a vertedero

TOTAL CAPITULO I ..... 368.984,88 €

CAPITULO II.- SANEAMIENTO

2.01 Excavación en zanjas
2.02 Transporte de tierras a vertedero
2.03 Tubería de PVC corrugado doble pared (varios Ø)
2.04 Relleno de arena cama saneamiento
2.05 Arquetas de paso
2.06 Imbornales y Sumideros
2.07 Pozos de registro

TOTAL CAPITULO II ..... 189.472,16 €

CAPITULO III.- <u>ABASTECIMIENTO DE AGUA</u>

3.01 Excavación en zanjas y relleno
3.02 Transporte a vertedero
3.03 Tubería de fundición (varios Ø)
3.04 Tubería de polietileno (varios Ø)
3.06 Acometidas de agua
3.07 Llaves de desagües, válvulas y purgas
3.08 Piezas especiales
3.09 Hidratantes y bocas de riego

TOTAL CAPITULO III ..... 156.435,99 €

CAPITULO IV.- <u>LÍNEAS DE MEDIA TENSIÓN</u>

4.01 Línea con conductores
4.02 Protección baja
4.03 Canalización en da línea A.T. Ø 200 PVC
4.04 Arquetas alta tensión
4.05 Centros de transformación

TOTAL CAPITULO IV ..... 444.287,92 €

CAPITULO V.- <u>RED DE BAJA TENSIÓN</u>

5.01 Excavación en zanjas
5.02 Arquetas de baja tensión
5.03 Armarios de distribución
5.04 Canalizaciones en zanjas de B.T. Ø 140 PVC

TOTAL CAPITULO V ..... 176.354,86 €

CAPITULO VI.- <u>RED DE TELEFONÍA</u>

6.01 Canalizaciones tubería ligera de PVC (varios Ø)
6.02 Pedestales para armarios
6.03 Arquetas tipo D
6.04 Arquetas tipo H
6.05 Arquetas tipo M
6.06 Acometidas

TOTAL CAPITULO VI ..... 80.161,30 €

CAPITULO VII.- <u>PAVIMENTACIONES</u>

7.01 Bordillos de hormigón
7.02 Soleras de H-125
7.03 Subbase zahorra natural
7.04 Subbase zahorra artificial
7.05 Mezclas asfálticas
7.06 Aparcamientos

TOTAL CAPITULO VII ..... 557.242,48 €

CAPITULO VIII.- <u>ALUMBRADO PÚBLICO</u>

8.01 Canalizaciones PVC Ø 110 y 80
8.02 Arquetas registro alumbrado
8.03 Farolas y luminarias
8.04 Circuitos con conductores de cobre
8.05 Picas de puesta a tierra
8.06 Cuadros de alumbrado

TOTAL CAPITULO VIII ..... 100.405,20 €

CAPITULO IX.- <u>GAS NATURAL</u>

9.01 Canalizaciones PVC Ø 110 y 80
9.02 Arquetas registro y llaves de corte
9.03 Excavación en zanjas

TOTAL CAPITULO IXI ..... 108.500,00 €

CAPITULO X.- <u>ORDENACIÓN DE TRÁFICO Y SEÑALIZACIÓN</u>

10.01 Señalización vertical
10.02 Señalización horizontal

TOTAL CAPITULO X ..... 71.659,34 €

CAPITULO XI.- <u>AJARDINAMIENTO</u>

11.01 Mobiliario urbano
11.02 Arboleda
11.03 Arriates
11.04 Pavimentaciones

TOTAL CAPITULO XI ..... 175.626,11 €

CAPITULO XII.- <u>CONVENIO CON ENDESA</u>

TOTAL CAPITULO XII ..... 368.614,21 €

CAPITULO XIII.- <u>PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS</u>

TOTAL CAPITULO XIII ..... 714.309,00 €

RESUMEN CAPÍTULOS

CAPITULO I.-	MOVIMIENTO DE TIERRAS	368.984,88 €
CAPITULO II.-	SANEAMIENTO	189.472,16 €
CAPITULO III.-	ABASTECIMIENTO DE AGUA	156.435,99 €
CAPITULO IV.-	LÍNEAS DE MEDIA TENSIÓN	444.287,92 €
CAPITULO V.-	RED DE BAJA TENSIÓN	176.354,86 €
CAPITULO VI.-	RED DE TELEFONÍA	80.161,30 €
CAPITULO VII.-	PAVIMENTACIÓN	557.242,48 €
CAPITULO VIII.-	ALUMBRADO PÚBLICO	100.405,20 €
CAPITULO IX.-	GAS NATURAL	108.500,00 €
CAPITULO X.-	ORDENACIÓN DE TRÁFICO Y SEÑALIZACIÓN	71.659,34 €
CAPITULO XI.-	AJARDINAMIENTO	175.626,11 €
CAPITULO XII.-	CONVENIO CON ENDESA	368.614,21 €
CAPITULO XIII.-	PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS	714.309,00 €

TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	**3.512.053,45 €**
TASAS, LICENCIAS, HONORARIOS TÉCNICOS, ESTUDIOS GEOTÉCNICOS, ETC.	160.000,00 €
TOTAL GASTOS	3.672.053,45 €
16% I.V.A.	587.528,55 €
TOTAL COSTES	**4.259.582,00 €**

Córdoba, DICIEMBRE de 2.006

Fdo. : Manuel Aparicio Sánchez
ARQUITECTO