PLAN PARCIAL DE ORDENACION

SECTOR INDUSTRIAL NE-1 “CTRA. DE FUENTE PALMERA 1”
PALMA DEL RIO-(CORDOBA)

Código actuación: 9003.37

MEMORIA

JULIO 2009

PROMOTOR:

JUNTA DE ANDALUCIA

Empresa Pública de Suelo de Andalucía

CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO

AUTOR DEL PROYECTO:

U.T.E: **F. JAVIER HIGUERA YELA**

ESTUDIO 7,S.L.

INDICE GENERAL

1-MEMORIA.

1.1-ANTECEDENTES.

1.1.1. IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO.OBJETO Y ENCARGO.

1.1.2. ANTECEDENTES URBANISTICOS.

1.1.3. JUSTIFICACION DE SU PROCEDENCIA.

1.1.4. INCIDENCIAS DE ADMINISTRACIONES SECTORIALES.

1.2-MEMORIA INFORMATIVA.

1.2.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

1.2.1.1. Respecto al PGOU.

1.2.1.2. Respecto al Plan de Sectorización

1.2.2. CONDICIONANTES AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICOS.

1.2.3. ESTRUCTURA URBANA Y TERRITORIAL.

1.2.3.1. Implantación dentro de la estructura urbana de municipio.

1.2.3.2. Características socioeconómicas de la actuación.

1.2.4. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

1.2.4.1. Situación y linderos.

1.2.4.2. Topografía e hidrología.

1.2.4.3. Características geomorfológicas.

1.2.4.4. Características climáticas.

1.2.5. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

1.2.6. RED VIARIA E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

1.2.6.1. Red viaria.

1.2.6.2. Abastecimiento de agua.

1.2.6.3. Evacuación de aguas.

1.2.6.4. Energía eléctrica, Telecomunicaciones y Alumbrado.

1.2.7. CONEXIONES DE LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS.

1.2.7.1. Red viaria.

1.2.7.2. Abastecimiento de agua.

1.2.7.3. Red de saneamiento: residuales y pluviales.

1.2.7.4. Electricidad

1.2.7.5. Otras infraestructuras, servicios o dotaciones

1.2.8. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

1.2.9. AFECCIONES SECTORIALES Y SERVIDUMBRES.

1.2.9.1. Red viaria

1.2.9.2. Vías pecuarias

1.2.9.3. Redes de infraestructuras

1.2.9.4. Planes y proyectos vigentes y programados

1.2.10. CONCLUSIONES SOBRE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.3-MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

1.3.1.1. Objetivos y criterios en función del planeamiento general.

1.3.1.2. Objetivos y criterios en función de la información urbanística.

1.3.1.3. Objetivos y criterios generales del p. parcial.

1.3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACION .

1.3.2.1. Alternativas de Ordenación.

1.3.2.2. Justificación de la Ordenación Propuesta.

-Estructura viaria.

-Zonificación Industrial

-Sistema de Espacios Libres y dotaciones

-Densidad y volúmenes resultantes.

1.3.2.3. Justificación de las reservas para Equipamientos y Áreas libres.

1.3.2.4. Red Viaria y Aparcamientos.

1.3.2.5. Infraestructuras proyectadas.

-Abastecimiento de agua.

-Red de saneamiento: residuales y pluviales

-Red de distribución de energía eléctrica.

-Otros servicios (Telefonía y Alumbrado Público).

1.3.2.6. Ajardinamiento y Mobiliario Urbano.

1.3.3. GESTION URBANISTICA.

1.4-ANEXOS A LA MEMORIA DEL PLAN PARCIAL.

1.4.1. SINTESIS DE LA MEMORIA.

1.4.2. CUADROS RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL.

1.4.3. JUSTIFICACION DECRETO 72/92. NORMAS TÉCNICA PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELEMINACION DE BARREARAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCIA.

1-MEMORIA.

1.1-ANTECEDENTES.

1.1.1. IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO. OBJETO Y ENCARGO.

El presente Plan Parcial se desarrolla de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Art.13 de la Ley7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y los Arts.57 a 64 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento vigente, en lo que no se oponga, en tanto sea desplazado por el desarrollo reglamentario de la Ley Andaluza, y en desarrollo del Plan General de Ordenación de Palma del Río.

Este Plan Parcial Industrial Sector NE-1 "Industrial Ctra. Fuente Palmera 1", desarrolla las determinaciones recogidas en el Plan de Sectorización del área de suelo urbanizable no sectorizado SUNS NE-1 , aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Palma del Río realizada el día 16 de Enero de 2008 y aprobado definitivamente el día 31 de Abril de 2009.

La incorporación de este nuevo sector al conjunto del suelo industrial existente en Palma del Río responde a la necesidad imperiosa de contar con nuevo suelo para este uso, dada la gran de manda actual del mismo.

Su delimitación al noreste de la ciudad y al borde exterior de la ronda Este representa una superficie aproximada de 28 hectáreas, quedando apoyada el área en la carretera A-440 (De la Carlota a Lora del Río por Fuente Palmera). Sus determinaciones básicas vienen definidas en el PGOU.

Se redacta por encargo de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, siguiendo las directrices del PGOU y conforme al Pliego de Prescripciones Técnicas establecido por E.P.S.A.

El equipo redactor del presente Plan Parcial está compuesto por:

-"U.T.E PALMA DEL RIO". Unión Temporal de Empresas, constituida por:

F. Javier Higuera Yela- Arquitecto.,colegiado nº 214 por el Colegio de Arquitectos de Málaga.

Estudio 7, S.L.-

-Alfonso Muñoz Galindo: Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

-Jorge Martín Vivas: Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

-Luis Pamos Bueno: Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

-Juan Martín Ávilas: Ingeniero Industrial

Como se analizará más adelante, la puesta en marcha de un gran número de actuaciones a nivel de infraestructuras, así como la necesidad de obtención de suelo industrial de gran capacidad y la convergencia de oportunidades de gestión e iniciativa pública, justifican el desarrollo del presente Plan Parcial de Ordenación.

1.1.2. ANTECEDENTES URBANISTICOS.

En Palma del Río se acometió en su día un Primer Polígono Industrial, llamado "Matache", procediéndose, una vez ocupado aquel, a desarrollar una ampliación, que supuso poder contar con una nueva superficie de suelo de estas características que, en principio, podía parecer suficiente a medio plazo.

La demanda sobrepaso las previsiones y posteriormente de desarrollo el Suelo Urbano Industrial PPI2 "El Garrotal", y su posterior ampliación al lado opuesto de la carretera A-440, de Palma del Río a Fuente Palmera.

Más tarde se desarrollo el Plan Parcial Industrial P.P.I 5 " El Garrotal Oeste", en la zona situada al oeste del Polígono " El Garrotal", entre la nueva variante viaria y la Carretera A-440, de Palma del Río a Fuente Palmera.

Actualmente no se cuenta con suelo industrial suficiente respecto a la demanda prevista, lo cual ha justificado la necesidad de acometer un nuevo sector industrial próximo a los anteriores sectores, por lo que se ha tramitado en desarrollo del SUNS NORESTE-1, el Plan de Sectorización del área de suelo urbanizable no sectorizado SUNS NE-1 , siguiendo las directrices recogidas en el PGOU vigente de Palma del Río.

El Plan de Sectorización del área SUNS NE-1 , se sometió, conforme al Art. 32.2 de la LOUA, a Información Pública por el plazo de un mes, mediante la inserción en el Boletín Oficial de la Provincia y anuncio en el Diario Córdoba, no presentándose durante este periodo alegaciones como así consta en la certificación expedida por el Ayuntamiento de Palma del Río con fecha 11 de Marzo de 2008.

Existe convenio urbanístico de colaboración suscrito entre EPSA y Guadex S.L.(Empresa hortofrutícola instalada en el ámbito del sector), así como entre EPSA y Dª Pilar Repiso, propietaria del resto de los terrenos que constituyen el ámbito de actuación del Plan Parcial.

1.1.3. JUSTIFICACION DE SU PROCEDENCIA.

Con fecha 24 de mayo de 2005 se acuerda la Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río en la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio mediante resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, señalando algunas determinaciones que se deben subsanar.

La documentación de estas determinaciones da origen al Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Palma del Río de fecha Julio 2005.

Actualmente se está tramitando por parte del Excmo. Ayuntamiento de Palma del Río, Innovación del PGOU con fecha marzo 2008. Este Plan Parcial se redacta considerando el texto de dicha innovación.

Este Plan Parcial Industrial Sector NE-1 "Industrial Ctra. Fuente Palmera 1", desarrolla las determinaciones recogidas en el Plan de Sectorización del área de suelo urbanizable no sectorizado SUNS NE-1 , aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Palma del Río realizada el día 16 de Enero de 2008 y aprobado definitivamente el día 31 de Abril de 2009.

Determinaciones del Plan Parcial:

De acuerdo con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, (Ley 7/2002, de 17 de diciembre de 2002) en su artículo 13.1: "Los Planes Parciales de Ordenación tienen por Objeto":

a) El establecimiento, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros de suelo urbano consolidado y de suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación.

b) La modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General de Ordenación Urbanística para sectores enteros de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable, con respecto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

1.1.4 .INCIDENCIAS DE ADMINISTRACIONES SECTORIALES

Respecto a la solicitud de los informes sectoriales y /u organismos solicitados tras la Aprobación inicial del Plan de Sectorización, sólo se tiene constancia del siguiente:

-CONFEDERACIÓN HIDROGRAFICA DEL GUADALQUIVIR (SE ADJUNTA COPIA)

-Informe Ministerio de Medio Ambiente. Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

•Con fecha 05 de mayo 2008, la Confederación Hidrográfica de Guadalquivir, del Ministerio de Medio Ambiente emite informe.

A parte de solicitar justificación de las garantías sobre el abastecimiento y tratamiento de aguas residuales, se indican una serie de cuestiones que son determinantes tanto para el Pan de Sectorización como para el desarrollo posterior del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización:

-1.Red de Pluviales.

.Se implantará una red de tipo separativo

.Se adoptaran técnicas para la disminución les puntas de caudales…..

.Se adoptaran técnicas para reducir las cargas contaminantes…..

.Se presentará proyecto para autorización previa por el Organismo de Cuenca respecto al punto y caudal máximo previsible.

.Se deberá calcular la afección a predios existentes aguas abajo …(art.47 TR LA)

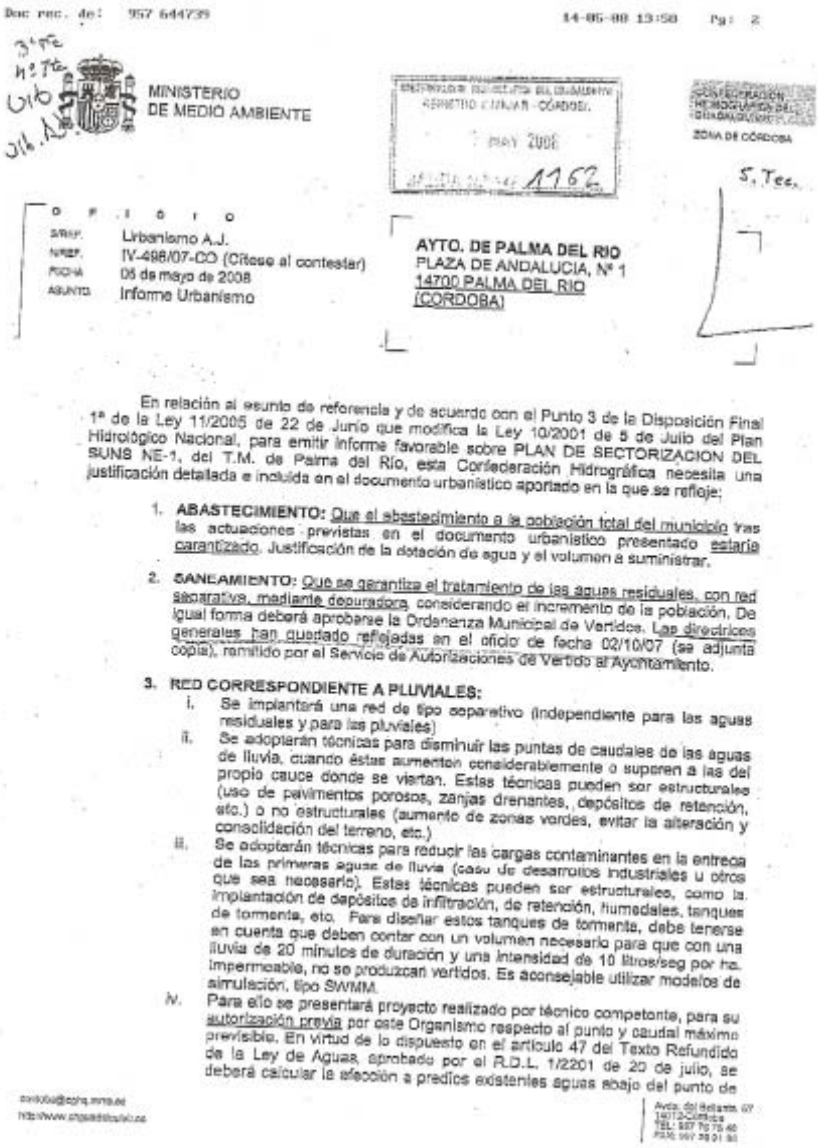
-2.Observaciones Generales. Recoger en las Normas Urbanísticas, las referencias explicitas a la legislación vigente de AGUAS, y compromiso de su cumplimiento.

-Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 01/2001 de 20 de julio modificado por ley 62/2003 de 30 de Diciembre de acompañamiento de los Presupuestos generals del Estado para el 2.004.

-Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RD-849/1986 de 11 de Abril , modificado por R.D. 606/2003, de 23 de Mayo:

-Plan Hidrológico del Guadalquivir R.D. 1664/1998 de 24 de julio

-Plan Hidrologico Nacional. Ley 10/2001 de 05 de Julio



Doc rec. de: 957 644739 14-05-08 13:50 Pg: 2

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE

CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL GUADALQUIVIR
ZONA DE CÓRDOBA

S. Tec.

O F I C I O

S/REF. Urbanismo A.J.
N/REF. IV-498/07-CO (Citese al contestar)
FECHA 05 de mayo de 2008
ASUNTO Informe Urbanismo

AYTO. DE PALMA DEL RIO
PLAZA DE ANDALUCIA, Nº 1
14700 PALMA DEL RIO
(CORDOBA)

En relación al asunto de referencia y de acuerdo con el Punto 3 de la Disposición Final 1ª de la Ley 11/2005 de 22 de Junio que modifica la Ley 10/2001 de 5 de Julio del Plan Hidrológico Nacional, para emitir informe favorable sobre PLAN DE SECTORIZACION DEL SUNS NE-1, del T.M. de Palma del Río, esta Confederación Hidrográfica necesita una justificación detallada e incluida en el documento urbanístico aportado en la que se refleje:

1. **ABASTECIMIENTO:** Que el abastecimiento a la población total del municipio tras las actuaciones previstas en el documento urbanístico presentado estaría garantizado. Justificación de la dotación de agua y el volumen a suministrar.
2. **SANEAMIENTO:** Que se garantiza el tratamiento de las aguas residuales, con red separativa, mediante depuradora considerando el incremento de la población. De igual forma deberá aprobarse la Ordenanza Municipal de Vertidos. Las directrices generales han quedado reflejadas en el oficio de fecha 02/10/07 (se adjunta copia), remitido por el Servicio de Autorizaciones de Vertido al Ayuntamiento.
3. **RED CORRESPONDIENTE A PLUVIALES:**
   i. Se implantará una red de tipo separativo (independiente para las aguas residuales y para las pluviales)
   ii. Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde se viertan. Estas técnicas pueden ser estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc.) o no estructurales (aumento de zonas verdes, evitar la alteración y consolidación del terreno, etc.)
   iii. Se adoptarán técnicas para reducir las cargas contaminantes en la entrega de las primeras aguas de lluvia (caso de desarrollos industriales u otros que sea necesario). Estas técnicas pueden ser estructurales, como la implantación de depósitos de infiltración, de retención, humedales, tanques de tormenta, etc. Para diseñar estos tanques de tormenta, debe tenerse en cuenta que deben contar con un volumen necesario para que con una lluvia de 20 minutos de duración y una intensidad de 10 litros/seg por ha. impermeable, no se produzcan vertidos. Es aconsejable utilizar modelos de simulación, tipo SWMM.
   iv. Para ello se presentará proyecto realizado por técnico competente, para su autorización previa por este Organismo respecto al punto y caudal máximo previsible. En virtud de lo dispuesto en el artículo 47 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el R.D.L. 1/2201 de 20 de julio, se deberá calcular la afección a predios existentes aguas abajo del punto de

recepción en cauce con el objeto de evitar así posibles daños a terceros, por la modificación de las condiciones hidrológicas de las cuencas aportadoras.

Asimismo, una vez analizadas las indicaciones contenidas en los documentos del Proyecto, se comprueba que no queda afectado ningún cauce público, ni zona de servidumbre o policía del mismo.

Por todo lo cual, en lo que respecta a las competencias de esta Confederación, se formulan las siguientes **observaciones:**

GENERALES: Recoger e integrar en el documento urbanístico que se apruebe definitivamente (preferentemente Normas Urbanísticas u Ordenanzas en su caso), referencias explícitas a la vigente Legislación Sectorial de Aguas y al compromiso de su cumplimiento, entendiendo por tal, la siguiente: Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 01/2001, de 20 de Julio, modificado por la Ley 62/2003 de 30 de Diciembre de acompañamiento de los Presupuestos Generales del Estado para 2004); Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D.849/1986, de 11 de Abril, modificado por R.D.606/2003, de 23 de Mayo); Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D.1664/1998 de 24 de Julio) y Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001 de 05 de Julio).

En consecuencia se informa **DESFAVORABLEMENTE** el PLAN DE SECTORIZACION DEL SUNS NE-1, de conformidad con lo establecido en este informe. Concediéndose un plazo de QUINCE (15) días, en virtud del artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, L.R.J.A.P., desde la notificación del presente escrito para subsanar las deficiencias señaladas.

EL INGENIERO JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIONES EN CAUCES

Rafael Poyato Salamanca

1.2-MEMORIA INFORMATIVA.

1.2.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

Con fecha 24 de mayo de 2005 se acuerda la Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río en la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio mediante resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, señalando algunas determinaciones que se deben subsanar.

La documentación de estas determinaciones da origen al ***Texto Refundido del Plan General de Ordenación*** de Palma del Río de fecha Julio 2005.

Actualmente se está tramitando por parte del Excmo. Ayuntamiento de Palma del Río, Innovación del PGOU con fecha marzo 2008. Este Plan Parcial se redacta considerando el texto de dicha innovación.

1.2.1.1. Respecto al PGOU.

Las determinaciones del PGOU vigente quedan reflejadas en el plano de ordenación 2- PLANO ORDENACION COMPLETA y en el plano de ordenación 3- ESTRUCTURA DEL NUCLEO URBANO, que se reproduce parcialmente a continuación:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

USOS GLOBALES

- RESIDENCIAL
- TERCIARIO
- INDUSTRIAL

PROTECCIONES

- BIC — PLAN ESPECIAL CONJUNTO HISTÓRICO
- BIC — BIEN DE INTERÉS CULTURAL
- PI — EDIFICIOS CON PROTECCION INTEGRAL

DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

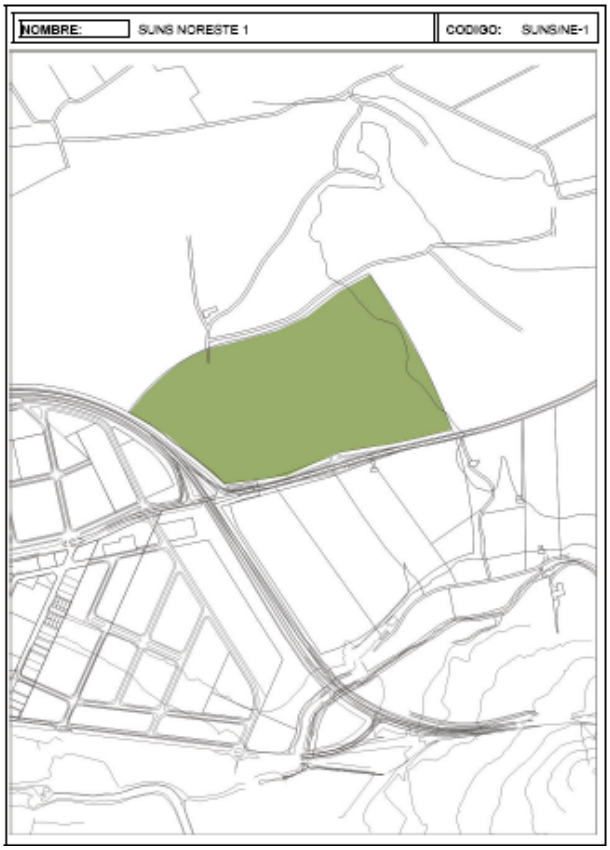
USOS INCOMPATIBLES

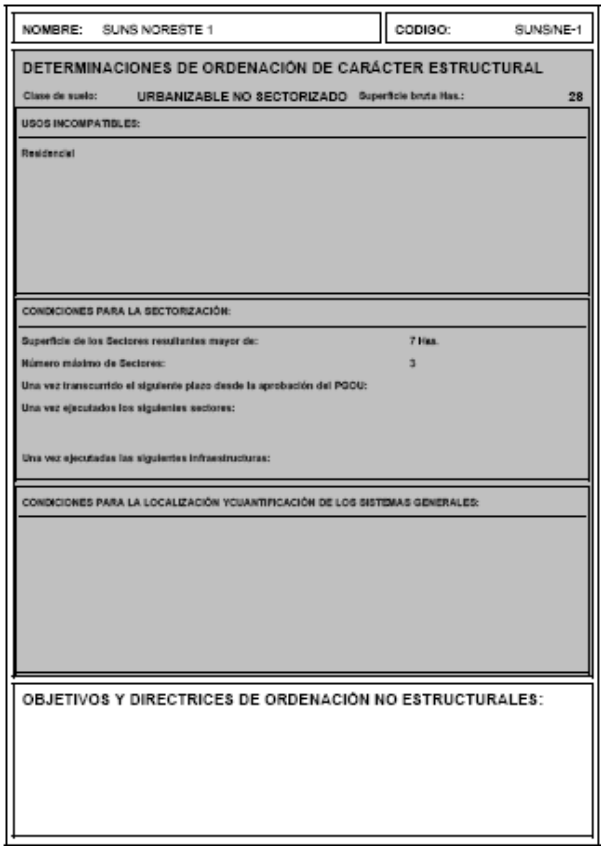
- USO INCOMPATIBLE RESIDENCIAL
- USO INCOMPATIBLE INDUSTRIAL

SISTEMAS GENERALES

- SGEQ — SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS
- SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (AO : AREAS DE OCIO; PU : PARQUE URBANO; PS : PARQUE SUBURBANO)
- SGVP — SISTEMA GENERAL VIAPECUARIO
- SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTES
- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA
- SISTEMA GENERAL DEFENSA HIDRAULICA
- SISTEMA GENERAL VIARIO INTERURBANO
- SISTEMA GENERAL EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Las determinaciones que el PGOU establece para el área NE-1 quedan expresadas en la siguiente ficha de la Memoria de Ordenación del Plan general:





Como se observa, del contenido del PGOU no se extraen criterios para la ordenación pormenorizada del sector, salvo la indicación de la incompatibilidad del Uso Residencial y la necesidad de conexión exterior con la carretera A-440 de Fuente Palmera.

Por otro lado, la ubicación de las dotaciones de áreas libres debe de complementar el modelo previsto para las áreas industriales en relación con el Sistema General de Areas Libres y la propuesta de mantenimiento y zonas de nuevo trazado para la red de vías pecuarias recogidas en el PGOU de Palma del Río.

1.2.1.2. Respecto al Plan de Sectorización.

Este Plan Parcial Industrial Sector NE-1 "Industrial Ctra. Fuente Palmera 1", debe desarrollar las determinaciones recogidas en el ***Plan de Sectorización*** del área de suelo urbanizable no sectorizado ***SUNS NE-1*** , aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Palma del Río realizada el día 16 de Enero de 2008 y aprobado definitivamente el día 31 de Abril de 2009.

Se adjunta ficha de características del Sector correspondiente al Plan de Sectorización:

DETERMINACIONES DE ORDENACION DE CARÁCTER ESTRUCTURAL					
CLASE DE SUELO		SUELO URBANIZABLE ORDENADO		SUPERFICIE BRUTA m2	291.364,25
USO GLOBAL		INDUSTRIAL		SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL- M2 TECHO	145.682,12
AREA DE REPARTO		AR-INDUSTRIAL NE-1		TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO HOMOGENEIZADO (UA)	145.682,12
				TOTAL APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	131.113,91

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO		
Coeficiente de ponderación de los usos		Según Plan Parcial
Usos y tipologías Ordenanzas de aplicación		Industrial Gran, Media y pequeña industria s/ Plan Parcial
Cesiones de suelo	**VIARIO**	Según Plan Parcial de Ordenación pormenorizada
	DOTACIONES PÚBLICAS V, E, D, S y aparcamientos	Sistema de Espacios Libres > 10% superficie del sector. Dotacional Equipamientos: > 4 % superficie del sector Total superficie sistemas > 14% superficie del sector Aparcamientos públicos 0,5 plaza por cada 100 m² de techo >731

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Ensanche y crecimiento industrial y productivo al noreste de la ciudad, apoyado en el cruce de dos vias de comunicación estructurales las A-440 y la A-453. La generación de este nuevo sector responderá a las necesidades de suelo industrial , en cada una de las categorías que se estime en el planeamiento de desarrollo y al objeto de absorber la demanda cualificada de los diferentes y diversos sectores productivos. Igualmente su ordenación tendrá en cuenta o se articulará con la ordenación y accesos definidos para las instalaciones hortofrutícolas ya existentes.

* SISTEMA VIARIO .

1- La estructura viaria propuesta es vinculante en relación a garantizar la conexión y enlace con la carretera y su articulación con las preexistencias.

2.- El Plan Parcial definirá el trazado definitivo y ajuste del eje principal viario y diseñará el nuevo nudo viario propuesto de acceso central al sector con la carretera A-440 mediante glorieta y como obra de conexión exterior, siguiendo los criterios de la estructura grafiada en la planimetría .

3.- La trama viaria propuesta, en relación al eje definido anteriormente, es orientativa, pudiendo el Plan Parcial adecuarla y o adaptarla a las necesidades de ordenación y diseño morfológico de las manzanas.

4.- En cuanto a línea límite de edificación en relación a la A-440 y A-453, ésta se dispondrá como mínimo a 50 m del borde de carretera.

5.- Con relación al límite sur, el viario de borde se conformará con una banda de zona verde arbolada adecuada en su dimensionamiento para que actúe de colchón separador con el sector residencial colindante, tal y como se define en la planimetría de forma orientativa.

* SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PÚBLICAS.

1.- El Plan Parcial respetará básicamente la localización, en los bordes y límites Norte y Sur del sector, de los Sistemas de Espacios Libres, siguiendo el modelo grafiado en el Plan.

2.- La localización de los sistemas dotacionales es orientativa, si bien, atenderá en cualquier caso, a la potenciación y cualificación del nuevo sector.

3.- Las reservas para las los espacios libres y dotaciones se establecerá con las características y proporciones adecuadas a las necesidades del sector, cumpliendo con los estándares mínimos definidos en el art. 17 para las áreas con uso característico industrial .

* ZONIFICACIÓN

1.-La ordenación industrial grafiada en el Plan de Sectorización se considera orientativa, si bien la disposición de las manzanas garantizará la continuidad viaria entre ellas y con el viario de borde.

2. - El Plan Parcial definirá y pormenorizará la zonificación industrial en relación a las distintas tipologías y /o modelos industriales a implantar o existente, ajustando el dimensionamiento de las manzanas a los modelos.

DETERMINACIONES DE GESTIÓN	
Sistema de actuación.	COMPENSACIÓN
Instrumento de Ordenación.	Plan Parcial
Iniciativa de planeamiento	Publica
Plazos	•El plazo para la ordenación detallada del sector será de 1 año desde la aprobación definitiva del Plan de Sectorización. •El plazo para la ejecución y urbanización del sector será de 3 años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.

CUADROS CARACTERÍSTICOS PLAN DE SECTORIZACIÓN.

DATOS DE PLANEAMIENTO			DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO				DETERMINACIONES DE GESTIÓN		
IDENTIF	DENOMINACION DEL SECTOR	SUPERFICIE DEL SECTOR M2	INSTRUMENTO DE ORDENACION	INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA M2T/M2S	TECHO MAXIMO M2	USOS PORMENORIZADOS ZONIFICACION	AREA DE REPARTO (USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICO)	APROVECHAM. MEDIO	SISTEMA DE ACTUACIÓN INICIATIVA
PP-IND CTF 1	INDUSTRIAL CTRA. FUENTE PALMERA	291364,25	PLAN PARCIAL	0,5	145682,12	INDUSTRIAL	AR-INDUSTRIAL NE-1	0,5	COMPENSACION PUBLICA

-Aprovechamiento urbanístico objetivo. Techo máximo edificable.

De acuerdo Art. 59 de la Ley 7/2002 y la edificabilidad neta máxima asignada a la zonificación industrial obtenemos el techo máximo edificable correspondiente al aprovechamiento objetivo 291.364,25 M² x 0,5 m²t/m²s = 145.682,12 m² techo

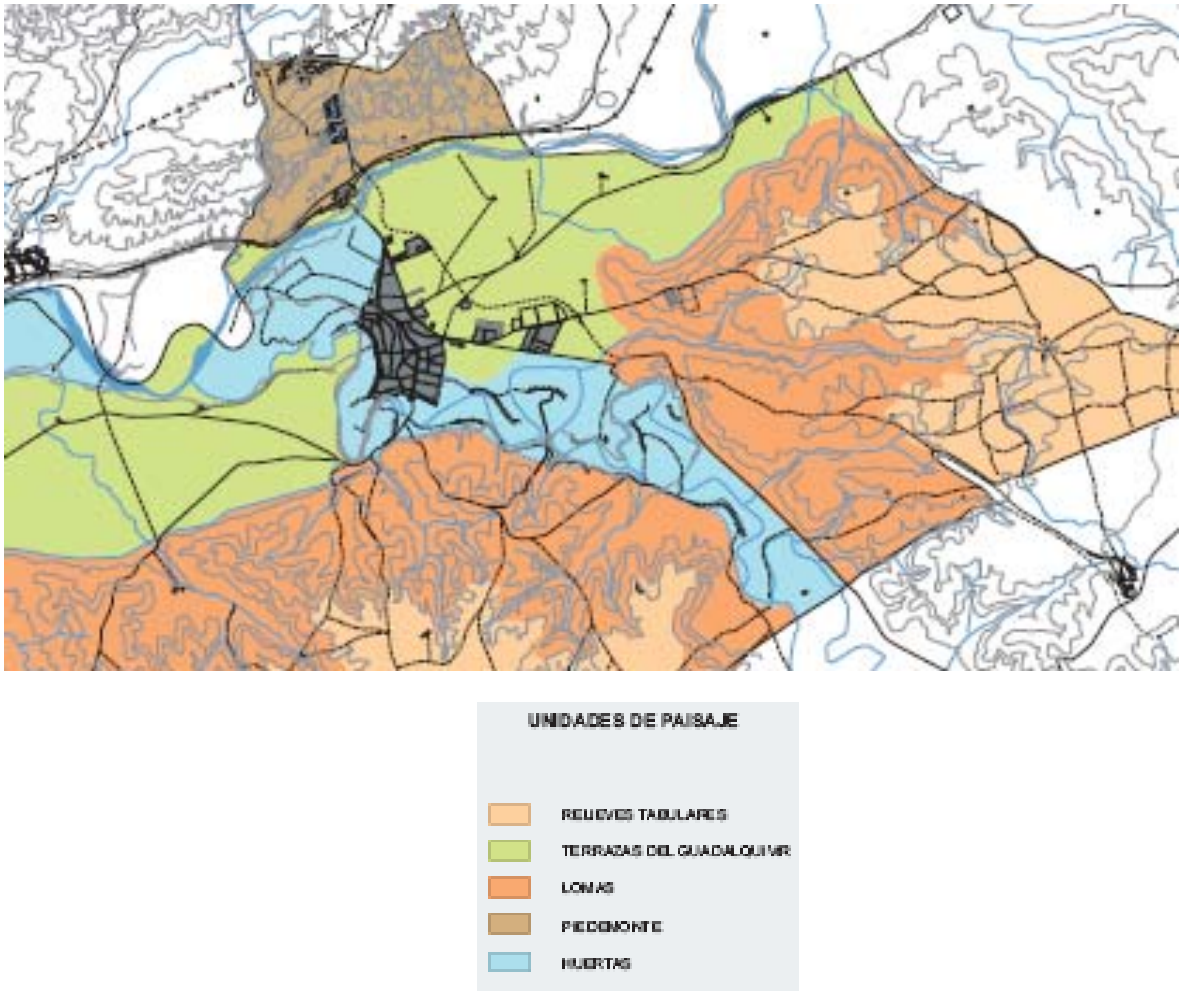
-Aprovechamiento medio.

Dado que el coeficiente de ponderación para cada uno de los tipo y usos quedan definidos por el PS el aprovechamiento objetivo se corresponde al aprovechamiento objetivo homogeneizado, siendo el aprovechamiento MEDIO: 145.682,12 m² techo / 291.364,25m² suelo = 0,50 m²t/ m²s de uso característico de gran y media industria

1.2.2. CONDICIONANTES AMBIENTALES Y PAISAJISTICOS.

De la estructura ambiental del suelo, su topografía y cualidades naturales podemos afirmar que no existe problemática que dificulte la urbanización y desarrollo del sector.

De las unidades del paisaje definidas en el Estudio de Impacto Ambiental del PGOU de Palma del Río, nuestro paisaje se encuentra en la denominada "Terrazas del Guadalquivir". A continuación se muestra plano de Unidades del Paisaje del EIA:



Se muestra, por tanto, según se indica en el EIA del PGOU vigente, un paisaje altamente antropizado, con un uso agrícola donde se inscriben infraestructuras viarias y agrícolas. El río, al norte ha sido el principal modelador geológico, conformando la terraza donde ahora se asientan los cultivos de cereal y algunas parcelas de cítricos. El río

resulta escasamente perceptible en el conjunto y es la vegetación de ribera la que anuncia su paso. Esta vegetación supone por su altura, color y textura un contraste con el resto de los elementos, a la vez que aporta una nota de naturalidad al paisaje sereno y domesticado.

Recogiendo el análisis ambiental señalado en el EIAS del PGOU (**E-A**) , que desarrolla para los sectores NE-1 y NE-2, podemos señalar que la actuación produce un impacto con medidas equilibrado.

"Espacio al este del polígono industrial, colindante con suelos industriales, de buena accesibilidad actual y futura. Su desarrollo necesita estudio pormenorizado sobre incidencia ambiental de las actividades a desarrollar. La implantación genera alteración de las condiciones atmosféricas, además de incremento de consumo de agua. La topografía alomada se debe respetar y evitar movimientos de tierras. El acuífero recibe impacto de la disminución de superficie de recarga, la calidad puede mejorar por cese de aporte de abonos. La ocupación irreversible del suelo provoca cese de actividad agrícola, ganadera y la posibilidad de la extractiva provocando un impacto negativo. El aumento de las dotaciones supone signo positivo. La afección sobre la vía pecuaria cambia de signo ante la propuesta de trazado alternativo."

ESTUDIO DE IMPACTO DE LA	PGOU DE PALMA DEL RÍO

INTERVENCION:	NE-1/2

CÓDIGO DE LA INTERVENCIÓN:	E-A

DETERMINACIONES URBANISTICAS DE LA INTERVENCION

NOMBRE: NE-1/2 CODIGO: E-A

Clasific.: URBANIZABLE NO SECTORIZADO P. desar.:
Iniciativa: Cuatrienio:

Superficie (M2): 510000 Nº viviendas:
Densidad (Viv/Ha.): M2. construibles:

Dotaciones: E. libres Docente Deportivo SIPS
Suelo:

Uso y tipología M2 techo construibles

Objetivos:

USOS Y TRANSFORMACIONES ASIMILABLES PRODUCIDAS POR LA INTERVENCION

Usos: Industrial Terciario.:

SINTESIS DE LAS PROTECCIONES QUE AFECTAN AL SOPORTE DE LA ACTUACION

Tipo de protección	Carácter de la protección	Agrícola en regadío	Agrícola intensivo	Forestal y arbolado	Ganadería estabulada	Extractiva	Vinculados a las obras públicas	Industrial	Equipamientos y dotaciones	Terciario	Residencial	Explanaciones y mov. de tierras	Pavimentaciones	Balsas y represas	Pozos	Defensas y rellenos marítimos	Tendidos eléctricos	Otras infraestructuras lineales	Urbanizaciones aisladas	Ampliaciones de núcleos	Edificaciones
Carreteras/Servidumbre de protección	L																				
Vías Pecuarias. Vías Pecuarias L	L																				

Admitido sin restricciones · Admit. previa autorización · Admitido condicionado · Re. Prevenc. Ambiental · Restringido · No recomendado · Prohibido · E: Extensiva L: Lineal P: Puntual

CARACTERISTICAS AMBIENTALES DEL SOPORTE DE LA ACTUACION

Valoración de las características naturales

Geomorfología:	Normal	Vegetación:	Sin valores
Hidrología:	Normal	Fauna:	Normal
Edafología:	Moderadamente valorable	Valoración Global:	Normal

Valoración de las características perceptuales

Paisaje:	Moderadamente valorable		
Cultural:	Sin valores	Valoración Global:	Normal

Valoración de las características productivas

Agrícola:	Moderadamente valorable	Extractiva:	Normal
Ganadera:	Normal	Otras actividades:	Sin valores
Forestal:	Sin valores	Valoración Global:	Normal

Valoración general **Normal**

Unidad visible de todo a su localización. Valor ambiental derivado de los suelos desarrollados sobre los materiales de la primera terraza del Guadalquivir. La ligera pendiente de la zona lo convierte en un área fondo al núcleo urbano.

APTITUD DEL SOPORTE DE LA ACTUACION

Topografía:	Adecuada	Accesibilidad:	Muy adecuada
Drenaje:	Adecuada	Servicios urbanos:	Normal
Geotecnia:	Adecuada	Usos del entorno:	Normal

Valoración general **Adecuada**

Sector de futura expansión del núcleo urbano, con una adecuada aptitud para albergar las instalaciones industriales de gran magnitud.

SINTESIS DE LAS CARACTERISTICAS AMBIENTALES DEL SOPORTE DE LA ACTUACION

Identificación	Cod.	Geomorfológicos	Hidrológicos	Edafológicos	Florísticos	Faunísticos	Naturalísticos	Paisajísticos	Culturales	Perceptuales	Agrícolas	Ganadería	Forestales	Extractivos	Otras actividades	Productivos
E-A																
TERRAZAS DEL GUADALQUIVIR	GUADALQ															

Excepcional · Alto valor · Moderado · Normal · Sin valores · Detectable

VALORACIÓN DE IMPACTOS PRODUCIDOS POR LA ACTUACIÓN

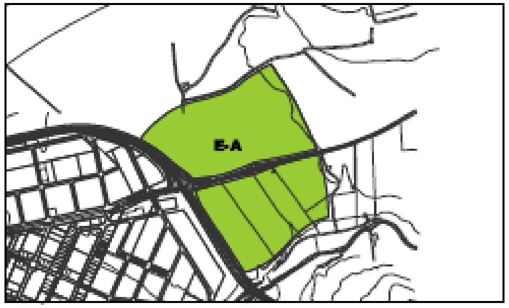
Signo: Beneficioso · Perjudicial
Intensidad: Baja · Media · Alta · Crítica
Extensión: Puntual · Localizado · Extenso · Total
Permanencia: Fugaz · Temporal · Permanente · Extremo
Reversibilidad: Corto plz. · Medio plz. · Largo plz. · No reversib. · Irrecuperable
Impacto: Muy bene. · Favorable · Equilibrado · Negativo · Muy negativo

Tipos de impactos producidos por la actuación

	Signo	Intensidad	Extensión	Permanencia	Reversibilidad	Impacto general	Impacto con medidas
Alteración de la calidad del aire							
Alteración del nivel de ruidos							
Alteración de la calidad del suelo							
Alteración de la topografía							
Alteración de la calidad de los acuíferos							
Alteración de la recarga de los acuíferos							
Alteración del drenaje							
Alteración de la masa arbórea							
Alteración de la biodiversidad vegetal							
Alteración de la biodiversidad faunística							
Alteración de las áreas de interés natural							
Alteración de la percepción del paisaje							
Alteración de paisajes de interés							
Alteración de la capacidad agrológica							
Consumo de recursos productivos ganaderos							
Consumo de recursos productivos extractivos							
Consumo del recurso agua							
Alteración del nivel de servicio dotacional							
Alteración del nivel del servicio de las comunicaciones							
Dinámica poblacional							
Afección a vías pecuarias							
Efecto patrimonio histórico							
Efecto patrimonio cultural							
Riesgo de inundación							
Riesgo por deslizamiento de laderas							
Riesgo de erosión							

IMPACTO GLOBAL: NEGATIVO IMPACTO CON MEDIDAS: EQUILIBRADO

Espacio al este del polígono industrial, colindante con suelos industriales, de buena accesibilidad actual y futura. Su desarrollo necesita estudio pormenorizado sobre incidencia ambiental de las actividades a desarrollar. La implantación genera alteración de las condiciones atmosféricas, además de incremento de consumo de agua. La topografía elevada le dota respetar y evitar movimientos de tierras. El acuífero recibe impacto de la disminución de superficie de recarga, la calidad puede mejorar por cese de aporte de abonos. La ocupación irreversible del suelo provoca cese de actividad agrícola, ganadera y la posibilidad de la extractiva provocando un impacto negativo. El aumento de las dotaciones supone signo positivo. La afección sobre la vía pecuaria cambia de signo ante la propuesta de trazado alternativo.



1.2.3. ESTRUCTURA URBANA Y TERRITORIAL.

1.2.3.1. Implantación dentro de la estructura urbana de municipio.

El sector se ubica al noreste del núcleo urbano entre las carreteras A-440 (De la Carlota a Lora del Río por Fuente Palmera) y la recientemente ejecutada variante de la A-453 de Écija ,con una superficie de 291.364,25 m2.

Se encuentra próximo a otros sectores industriales ya desarrollados (Polígonos "El Garrotal" y "Matache"), contando con la carretera de Fuente Palmera como vía de comunicación principal y articuladora de las distintas áreas.

Estudiando la estructura urbana de la ciudad, la elección de este sector para implantar un nuevo desarrollo industrial y productivo es satisfactoria, puesto que no interfiere con desarrollos urbanos de uso distinto o incompatible, como el residencial.

Desde el punto de vista de la accesibilidad, el sistema viario que delimita el sector (A-440 y variante A-453), canalizada el tráfico pesado que origina la actividad productiva que se implanta fuera del núcleo urbano de Palma del Rió, a la vez que articula con los sectores industriales limítrofes.

El nuevo puente sobre el Guadalquivir y acceso norte a Palma del Río mejora las condiciones de movilidad general de la comarca y la propia del municipio.

El desarrollo de este sector también permite incorporar la implantación industrial de Guadex SL (Ejecutada a través de un Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable), como uso totalmente compatible en las previsiones de crecimiento urbano.

Por otro lado la ordenación propicia la adecuada articulación con la propia estructura territorial existente (caminos de borde y vía pecuaria) manteniendo los criterios generales de compatibilidad con los viarios principales (carretera A-440 y variante A-453).

1.2.3.2. Características socioeconómicas de la actuación.

El sector se propone como una oferta planificada de suelo, para uso de mediana y gran industria, demandado por el sector productivo agroalimentario de Palma del Río y que, a la vez, permita reconducir y apoyar la implantación industrial (inicialmente en suelo no urbanizable) actualmente en ejecución por la empresa GUADEX S.L., respetando al máximo las edificaciones en actividad.

Según se indica en el Plan de Sectorización, se busca la implantación de un modelo industrial dirigido al sector agroalimentario de reconocida capacidad en Palma del Río, que de forma flexible servirá de plataforma para la puesta en marcha y desarrollo de servicios comunes y proyectos relacionados especialmente con la innovación, el desarrollo, la investigación y la formación de las industrias agroalimentarias andaluza.

1.2.4. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

1.2.4.1. Situación y linderos.

Los terrenos incluidos en la delimitación del PP NE-1 se sitúan al noreste del núcleo urbano entre las carreteras de Fuente Palmera A-440 y la nueva variante de la A-453 de Écija con una superficie total inicial de 291.364,25 m². Esta superficie es inferior a la reflejada inicialmente en el Plan de Sectorización (se pierden 392,42 m2) , y responde al ajuste de superficie del ámbito para adaptarse al trazado que define el PGOU para el Sistema General de Vías Pecuarias.

Supone la incorporación al desarrollo urbanístico de los terrenos rústicos de la margen derecha de la A-440 antes de llegar al polígono industrial "el Garrotal" e incluye a la implantación industrial de Guadex S.L.

La delimitación del sector es la siguiente:

-Al **norte** con camino de zahorra rural de carácter particular perteneciente a la finca matriz y al cual nos hemos ajustado como elemento claro de borde.

-Al **oeste** con la línea paralela a y dispuesta a 23,00 m. del borde de la ronda o variante de la A-453.

-Al **sur**, con el límite de la vía pecuaria " Cordel de la Jara a Palma del Rio" y con línea paralela a y dispuesta a aprox. 15 mts del borde de la A-440

-Al **este** con el límite de propiedad de la empresa Guadex SL y línea en continuidad hasta buscar el camino terrizo por el norte, dejando fuera la línea eléctrica aérea recientemente modificada.

Límite sur del sector- crta.A-440

1.2.4.2. Topografía e hidrografía.

Topográficamente el sector se caracteriza en su mayor parte por su planeidad, casi horizontal o a nivel en la dirección norte – sur y con una ligerísima que abarca desde el 0,1 % y no llega al 2 % en dirección oeste, hacia el núcleo urbano. Esta pendiente se hace algo más forzada en el extremo este del ámbito donde llega a alcanzar el 6 %.

La cota más alta es la +85,00 (situada en el extremo noreste) y la cota más baja la +73,50 en el extremo noreste. La carretera A-440 discurre algo elevada respecto a nuestra topografía del terreno y con una pendiente mínima del 0,77 %.

No existe ningún curso de agua en el sector.

1.2.4.3. Características geomorfológicas.

Como se indica en el PGOU las condiciones constructivas de estos suelos son favorables:

"Se incluyen en los terrenos cuaternarios que están desconectados de la red fluvial actual. Es la mayor unidad, extendiéndose desde el núcleo de Palma del Río hacia el sur. La morfología es suave constituyendo terrazas y glacis con un modelado casi plano. El encajamiento de la red fluvial actual da lugar a plataformas en cuyos bordes se suelen formar cornisas. La permeabilidad del Área varía en función de la naturaleza y grado de cementación de los materiales, en general se consideran como semipermeables con excepción de las zonas más arcillosas. El drenaje es aceptable y se produce en general por percolación y escorrentía. La existencia de agua en profundidad es normal, siendo probable la aparición en la base de la formación (de 5 a 20 m) de un nivel acuífero colgado, en algunos puntos puede alcanzar la base de las cimentaciones, ocasionando entonces una serie de problemas hidrológicos y geotécnicos. Sus características mecánicas son de tipo medio, tanto en la capacidad portante como en el de magnitud de asentamiento. Los problemas mecánicos surgirán, bien por la variación litológica existente, bien por la del nivel de agua anteriormente mencionado, cerca de la superficie."

Por parte de **VORSEVI SA** se ha realizado un estudio geotécnico previo para el dimensionamiento de viales. Se ha procedido a realizar una serie de calicatas para determinar las características geotécnicas de la explanación. Esto nos permite, en un primer análisis comprobar los tipos de terrenos con que nos encontraremos tanto en las obras de urbanización como posteriormente en las obras de edificación.

Se han diferenciado tres niveles distintos desde el punto de vista geológico:

1º Nivel. Terreno vegetal y suelo de alteración edáfico arcilloso. Posee un espesor que oscila entre los 0,40 y 0.50 m metros.

2º Nivel. Arcillas marrón rojizas con arena y gravilla. Con un espesor variable entre los 1,20 y 2,90 m (espesor hasta la finalización de la calicata) aparece en todas las calicatas Estos suelo son considerados, conforme al PG-3 como suelos Marginales, por lo que no podrán utilizarse en terraplenes, si bien pueden utilizarse sólo si se estabilizan con cal o cemento.

3º Nivel. Gravas con arcillas marrón rojizas y arena. Este nivel se ha detectado, en sólo dos calicatas como relleno, apareciendo con un espesor de unos 0,45 1,60 metros a una profundidad de unos 3,20 m. Considerados o clasificados un "Todo uno" (PG-3). Por la profundidad a la que se localiza, carece de interés.

Como conclusión podemos adelantar que será necesario prever una gran mejora del terreno en la coronación de las explanadas para obtener al menos una explanada tipo E-1.

-Aptitud del los terrenos

La aptitud para la urbanización, dada la planeidad del sector es óptima si bien se hace necesario prever levantar las rasantes al objeto de no tener problemas futuros en la evacuación de las aguas pluviales.

Por otro lado las condiciones geotécnicas de los suelos no son optimas para la urbanización entendiendo que habrá que asumir una repercusión económica muy superior en atención a la mejora de los suelo mediante aportación de terrenos de préstamo.

1.2.4.4. Características climáticas.

Según indica el PGOU , en el Estudio de Impacto Ambiental, se describe el régimen climático del entorno del sector:

"Los índices climáticos registrados en Palma del Río ponen de manifiesto la características térmicas y pluviométricas del término municipal. Recogida una serie climática,.., se comprueba que las temperaturas medias no son extremas aunque es cierto que la amplitud térmica entre los meses más cálidos y los más fríos es de 18,2 ºC; ningún mes, en la estación fría, registra datos negativos y en los meses más calurosos las temperaturas medias no superan los 26 ª C, si bien las máximas absolutas pueden alcanzar los 40ºC. Los días con temperaturas inferiores a los 0ºC oscilan entre 10 y 15.

La media anual de lluvia recogida durante este periodo en Palma del Río es de 510,5 mm. Las precipitaciones poseen distinto perfil de distribución a lo largo del año, son muy escasas en los meses de verano apareciendo los máximo pluviométricos en los meses invernales: Diciembre 74,9 mm; Enero 68,6 mm; y Febrero 60,8 mm. "

1.2.5. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

Se distinguen los siguientes usos y edificaciones dentro del ámbito del sector:

-Zona de cultivos herbáceos. Ocupa prácticamente la totalidad del sector.

-Parcela con edificación e instalaciones ejecutadas. Pertenecientes a la empresa Guadex S.L. La zona de actuación se localiza en la esquina sureste del sector. La parcela posee una superficie total de 78.921.15 m2, siendo la superficie construida aproximada de la edificación de 29.000 m2 de techo, según se indica en el Plan de Sectorización. La instalación son de carácter hortofrutícola. Esta delimitada por valla de simple torsión en los linderos Norte y Oeste, mientras que en los linderos Sur y Este se construye muro de hormigón de hasta 4,5 metros de altura.

Edificación de Guadex SL

Muro construido en lindero Este

1.2.6. RED VIARIA E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

1.2.6.1. Red viaria.

En el ámbito del sector no existe ninguna red viaria rodada o peatonal con algún grado de ejecución, ni conexión directa con la red viaria existente sus límites, a excepción del camino de acceso (en zahorra) a la finca matriz que discurre por el oeste en dirección norte hasta el camino o limite con dirección este.

Es importante destacar no obstante la existencia de uno de los principales viales territoriales de Palma del Río y que conforma la delimitación del sector por el sur:

-La carretera **A-440** de Fuente Palmera a Palma del Río.

-Por el oeste y límite del área, la variante **A-453** Palma del Rio – Ecija o Ronda Noreste del núcleo.

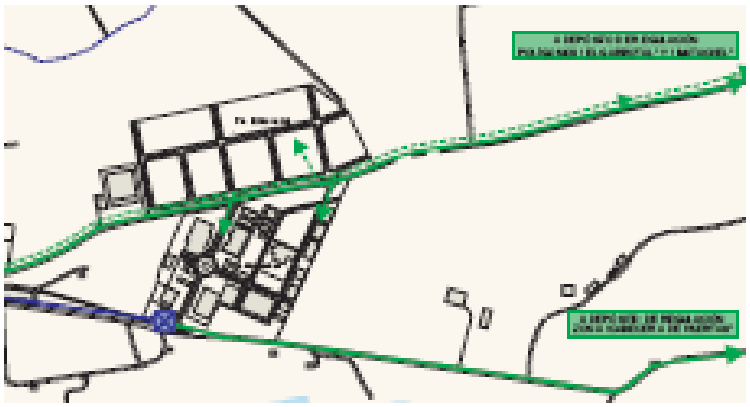
-Infraestructuras técnicas existentes

El sector no cuenta con ningún tipo de infraestructura propia, salvo las existentes que atraviesan el sector principalmente líneas de distribución y conexión a otros ámbitos de la ciudad y que se detallan a continuación pormenorizadamente. Igualmente se detallan las redes exteriores al ámbito para su conexión o enganche.

1.2.6.2. Abastecimiento de agua.

En el sector no existe ningún tipo de conducción propia de abastecimiento. Fuera del ámbito y discurriendo por el borde de la carretera A-440 existe una red de Ø

200 mm perteneciente tanto al bombeo desde el núcleo hasta los depósitos del las urbanizaciones industriales como la de posterior distribución a las mismas.

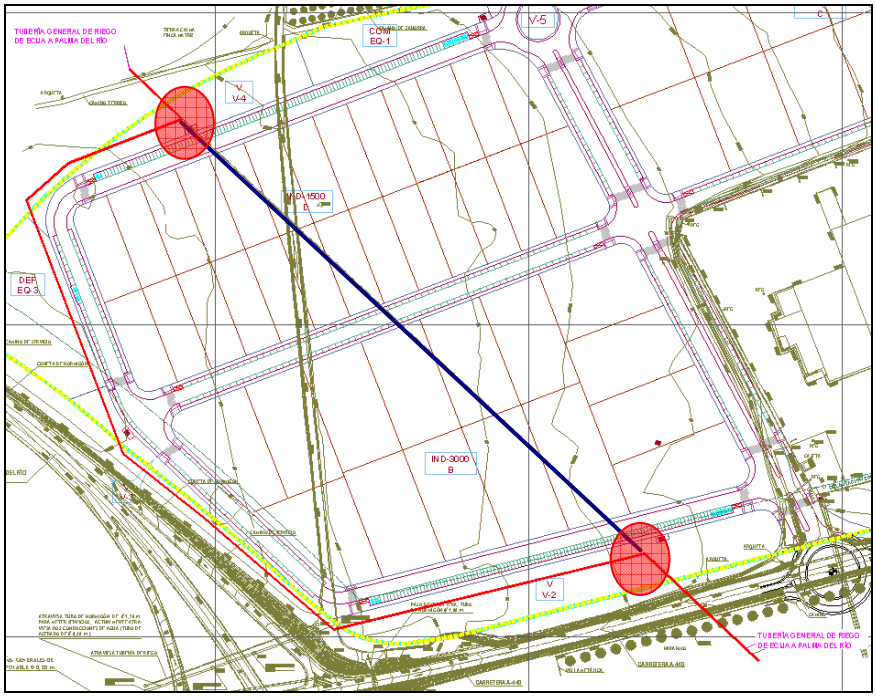


Existe en el sector una conducción de agua de riego perteneciente al **Consorcio Municipal de Aguas de Écija**. Discurre en dirección Noroeste, atravesando la urbanización proyectada sin coincidir con ningún vial, sino, en concreto, afectando a las propias parcelas planteadas en el proyecto.

Se trata de una tubería de hormigón de diámetro 1.000 mm, la cual está en espera de ser sustituida mediante un proyecto independiente, y que plantea como trazado alternativo una nueva tubería fuera en todo momento de los límites del sector, que será desarrollado en el proyecto de urbanización.

Sin embargo, aun ejecutándose las obras de desvío de esta tubería con anterioridad a las obras del proyecto de urbanización, será necesario mantener las instalaciones existentes durante un cierto periodo de tiempo, por lo que se plantea obligatoriamente la sustitución del tramo de tubería actual que atraviesa el sector.

El desvío propuesto lleva la intercepción y el trazado expuesto en la ilustración siguiente:



En azul se presenta el trazado actual de la conducción de Aguas de Écija a Palma del Río. En línea roja se indica la previsión de la modificación de su trazado actual.

Si esta red va a continuar operativa cuando comiencen las obras de urbanización, el presente Plan Parcial define un trazado alternativo siguiendo el límite Oeste del sector, según se indica en el Plano I-5" INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS."

Se incluye plano 5.1.1 "OBRAS ESPECIALES", con representación en planta del trazado que afecta a la tubería de abastecimiento del Consorcio de Aguas de Écija, así como detalles correspondientes.

1.2.6.3. Evacuación de aguas.

No existe ningún tipo de red, salvo las propias cunetas de la carretera. La conexión más próxima de la red de aguas residuales se encuentra a unos en un ovoide de 1.200 x 800mm de nueva ejecución en el borde del suelo urbano, al oeste del sector.

1.2.6.4. Energía eléctrica, Telecomunicaciones y Alumbrado.

El sector estaba atravesado por un tendido eléctrico aéreo 25 KW recientemente modificado su trazado hacia el borde este del sector por la empresa GUADEX S.L.

Se adjunta respuesta de Endesa Distribución Eléctrica donde detalla las redes de distribución eléctrica próximas e interiores del sector.

Señalar que interiormente sólo aparece la línea que da servicio a la industria de Guadex.

sevillana endesa

ESTUDIO 7 , S.L.
A/A D. Luis Pamos Bueno
Avda. de Andalucía, 18 - 1ºB
29.007 - Málaga

Asunto:	Ntra. Ref.	Número	Su Ref.	Fecha
UBICACIÓN DE INSTALACIONES	JVG/CGG	GS186/08		20/05/2008

Muy Sres. nuestros:

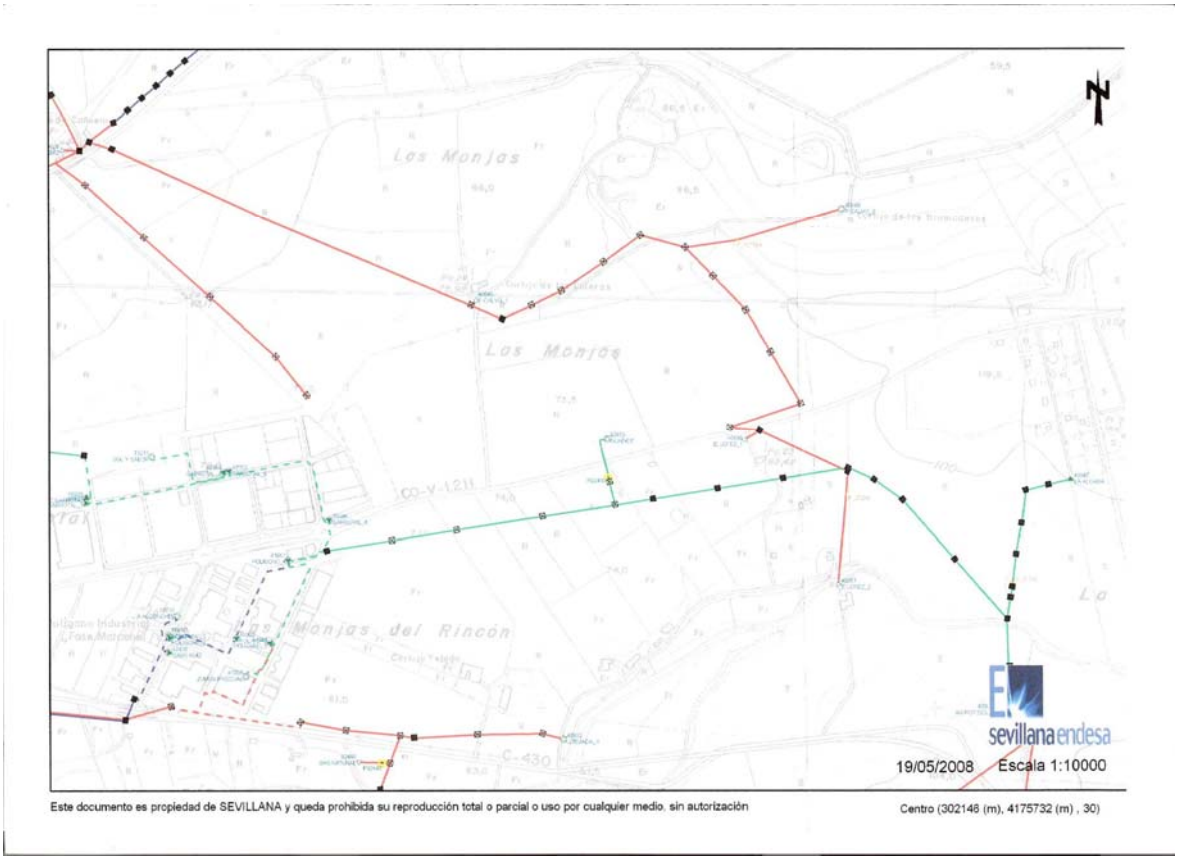
En contestación a su escrito, en el que nos solicitan información de los trabajos a ejecutar por Uds. en **"Urbanización de Sector NE-1 en Palma del Río"**, les adjuntamos plano en el que les señalamos las instalaciones existentes de MT en la zona.

Los planos que adjuntamos, solo indican la zona por donde discurren las líneas de M.T. y no indican cotas exactas de la ubicación de las mismas. Para cualquier consulta se pueden dirigir a nuestras oficinas de POSADAS sita en Avda. Soldevilla Vazquez 15, o contacten con nuestro capataz en la zona Sr. LUIS FLOR (957-630044).

Atentamente,

Endesa Distribución Eléctrica, S. L.
Gestor Media Baja Zona Red Guadalquivir-Sierra
Departamento Córdoba

Fdo. Juan José Vargas González


Los Monjas
Los Monjas
Monjas del Rincón
sevillana endesa
19/05/2008
Escala 1:10000
Este documento es propiedad de SEVILLANA y queda prohibida su reproducción total o parcial o uso por cualquier medio, sin autorización
Centro (302148 (m), 4175732 (m) , 30)

1.2.7. CONEXIONES DE LOS SERVICIOS URBANISTICOS.

En los planos de ordenación que recogen los esquemas para el diseño de las diferentes redes de infraestructuras se indican los puntos de conexión externa al sector de cada una de las infraestructuras con relación a las actuaciones propuestas y en base a la documentación facilitada por el Plan de Sectorización, la información transmitida por los técnicos municipales y lo determinado en el Plan Especial de Infraestructuras de Palma del Río en tramitación.

Se estima, no obstante, que una información más pormenorizada en el desarrollo del Plan Parcial respecto a las diferentes infraestructuras concretará, en cada caso, las conexiones propuestas.

Certificaciones técnicas oportunas o informes de los órganos competentes respecto a la suficiencia y conexión de las infraestructuras y servicios que les compete se emitirán preceptivamente a la aprobación inicial y a tenor de las determinaciones que al respecto de cada una de ellas, se definen en este apartado.

En la planimetría desarrollada se incluye, en esquema, las infraestructuras existentes y la indicación aproximada de las infraestructuras necesarias a ejecutar, externamente al sector, así como representación de las líneas generales de la infraestructura interior. En cualquier caso se atenderá a las determinaciones que establece el **PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS (PEI**) de Palma del Rio.

Señalar que el PEI indica para nuestro sector la aportación total que debe realizar (CARGA BRUTA) para costear en conjunto los nuevos sistemas generales de infraestructuras. Esta aportación se justifica de forma proporcional al aprovechamiento que les determina el PGOU.

Los capítulos del sistema General de Infraestructuras en los que participa nuestro ámbito se indican en el siguiente cuadro recogido en el PEI:

RP-00 Repercusión General de Costes. Unidades incluidas.

DATOS PRINCIPALES SECTORES				RP-01.0	RP-01.1	RP-01.2	RP-02	RP-03.0	RP-03.1	RP-04.1	RP-04.2	RP-05	RP-06	RP-07	RP-08
ZONA DE CRECIMIENTO	IDENTIFICACIÓN SECTOR	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t)	USO GLOBAL	INFRAESTRUCTURAS PRINCIPALES DE ABASTECIMIENTO. Captación, ETAP y Depósitos.	SISTEMA GENERAL DE ABASTECIMIENTO. Alimentación en alta	SISTEMA GENERAL DE ABASTECIMIENTO. Distribución urbana	SISTEMA GENERAL DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES	INFRAESTRUCTURAS PRINCIPALES DE SANEAMIENTO. Agrupación de vertidos y EDAR	SISTEMA GENERAL DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES	SISTEMA GENERAL DE ENERGÍA ELECTRICA. Alimentación en alta tensión y Subestación	SISTEMA GENERAL DE ENERGÍA ELECTRICA. Red básica en media tensión	SISTEMA GENERAL DE SUMINISTRO DE GAS NATURAL	SISTEMA GENERAL DE RIEGO DE PARQUES Y JARDINES	VARIOS. Afecciones pavimentación. Seguridad y Salud.	COSTES DE GESTIÓN TECNICA Y ADMINISTRATIVA
SUNS	SUNS/NE-1	98.000	INDUSTRIAL	INCLUIDO	INCLUIDO	INCLUIDO	NO INCLUIDO	INCLUIDO	INCLUIDO	INCLUIDO	INCLUIDO	INCLUIDO	INCLUIDO	INCLUIDO	INCLUIDO

El **PEI** también define, para cada capítulo del Sistema General de Infraestructuras, la carga directa en obra correspondiente a cada unidad, cuantificando las obras materiales que el Plan Especial asigna a los proyectos de urbanización de los suelos incluidos.

1.2.7.1. Red viaria.

La conexión viaria se prevé conforme a las indicaciones del PGOU, en un enlace con la A-440 carretera de Fuente Palmera a Palma del Río, de forma tal que permita el acceso tanto nuestro sector como al SUNS-NE2 situado al sur de la carretera.

La ejecución de este nudo de acceso no supone ningún tipo de carga externa para nuestro sector.

Se diseña, según se indica en el Plan de Sectorización, siguiendo las indicaciones del Servicio de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas de la Junta, como administración sectorial responsable, una glorieta cerrada con un diámetro mínimo de 40,00 m.

Corresponderá a la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, como administración titular, la emisión de informe al respecto, conforme a la LOUA y art. 57 de la ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía.

Esta rotonda de servirá también de acceso al sector SUNS NE-2 vecino.

Las obras a ejecutar afectan al dominio público de la vía pecuaria "CORDEL DE LA JARA A PALMA DEL RIO" (en una anchura de 8,00 m a cada lado del dominio de la carretera A-440), por lo que habrá que prever la autorización para el acondicionado del Acceso a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

Por otro lado, el Plan Parcial debe de conectar con el camino de zahorra que facilita el acceso a la vivienda situada al Norte del sector y próxima al ámbito.

1.2.7.2. Abastecimiento de agua.

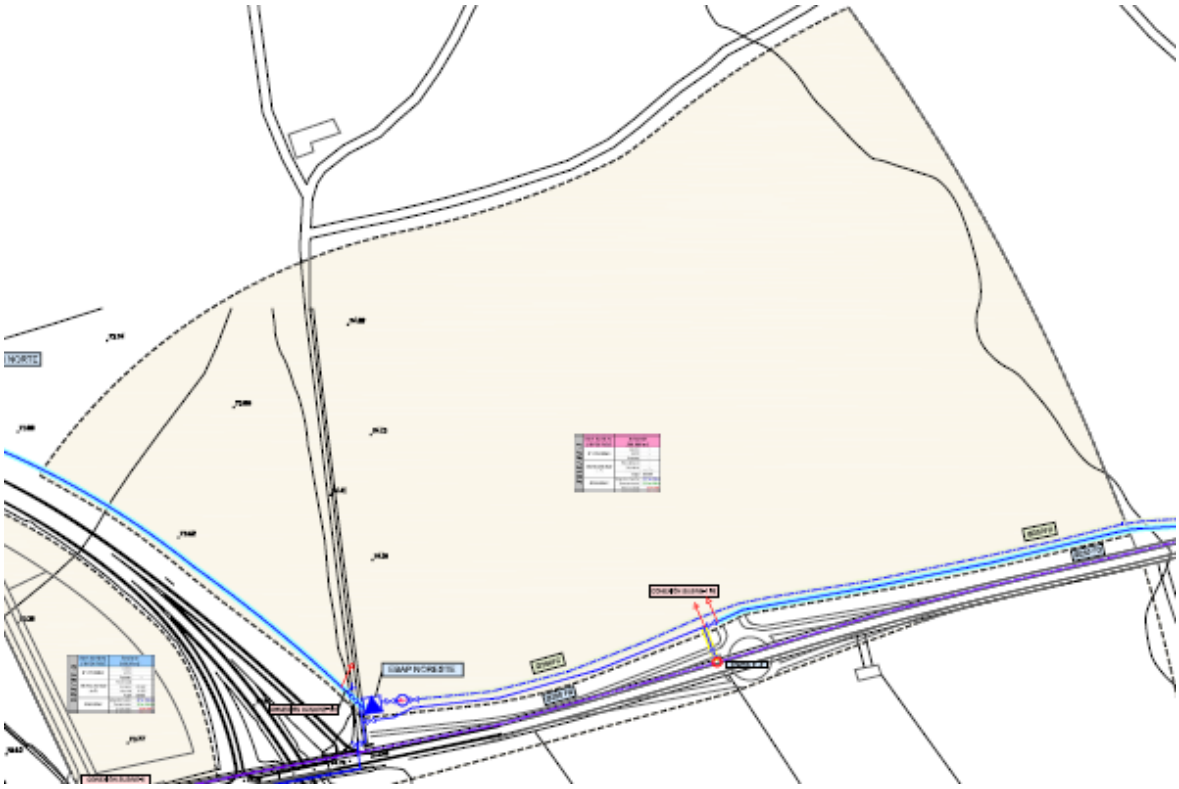
De acuerdo a la información facilitada por Empresa Municipal de Agua y los servicios técnicos del Ayuntamiento, por la margen derecha de la A-440 y fuera del límite del sector discurre las tuberías generales de abastecimiento de agua de Ø 200 mm, tanto de impulsión hasta los depósitos de regulación de los polígonos el Garrotal y Matache, como la línea de distribución.

Inicialmente, según se indica en el Plan Especial de Infraestructuras, se hace necesario aumentar los depósitos de regulación y modificar las redes. Se prevé que las nuevas conducciones discurran por la margen sur de la carretera A-440.

Con relación a las previsiones y determinaciones del Excmo. Ayuntamiento respecto al Plan Especial de Infraestructuras de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas, hay que señalar que éste define una nueva arteria o alimentador por la margen izquierda de la Carretera de Fuente Palmera como infraestructura necesaria para permitir el desarrollo previsto por el PGOU hasta la Algaba y Polígono Aeronáutico y que supone el abastecimiento al depósito de cola de la Algaba. RAMAL ESTE (Ø250 FD). Este ramal se plantea para atender las necesidades de los sectores situados al este de la

nueva Variante de la carretera. Esta red se prolongará posteriormente hacia el depósito propuesto en la zona de La Algaba.

La conexión se realizará a la altura del nudo de conexión viaria o glorieta.



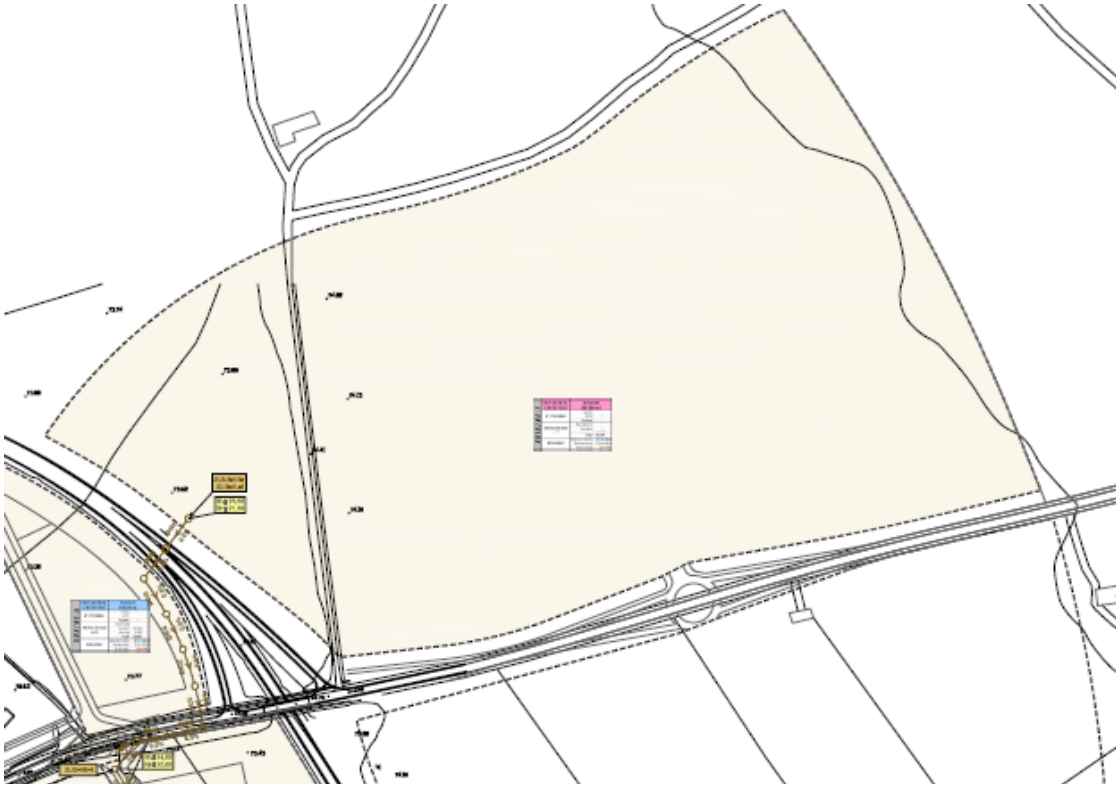
Las obras materiales de la red de abastecimiento que el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial tiene que incorporar se define en el PEI:

1.2.7.3. Red de saneamiento: residuales y pluviales.

El sistema de evacuación de aguas es **separativo** entre la red de aguas pluviales y la red de aguas residuales

Como ya se ha indicado el punto de conexión para la **aguas residuales** se encuentra en el punto cercano al extremo del vial E, donde se ha previsto un paso de conexión bajo la Ronda / variante carretera de Écija) que conectará con el ovoide urbano 1200x 800mm.

Este paso consta de un colector de conexión de Ø 600 mm y un paso de Ø 1000 mm que se ha ejecutado conjuntamente con las obras de la variante.



RED DE AGUAS RESIDUALES

RED PROPIA DEL PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS

RED DE TRAZADO VINCULANTE A INCLUIR EN PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

RED UNITARIA PROPIA DEL PLAN ESPECIAL (INCLUIDA EN RED PLUVIALES)

RED MUNICIPAL BÁSICA EXISTENTE

RED MUNICIPAL BÁSICA EXISTENTE A ANULAR

ESTACIÓN DE BOMBEO DE AGUAS RESIDUALES PROPUESTA

POZO DE REGISTRO PROPUESTO

CONEXIONES TRANSITORIAS CON LA RED EXISTENTE PROPIAS DEL PLAN ESPECIAL

ARQUETA DE AGRUPACIÓN DE VERTIDOS / ALIVIADERO DE AGUAS PLUVIALES EXISTENTE

ACLARACIÓN SIMBOLOGÍA GRÁFICA

SUS-SE-2 — PUNTO DE VERTIDO PRINCIPAL DE LA RED INTERIOR DE AGUAS RESIDUALES DEL SECTOR SUS SE-2

COLECTOR E2 — COLECTOR DE AGUAS RESIDUALES "ESTE 2"

AV-EX-E2 — ALIVIADERO EXISTENTE "ESTE 1"

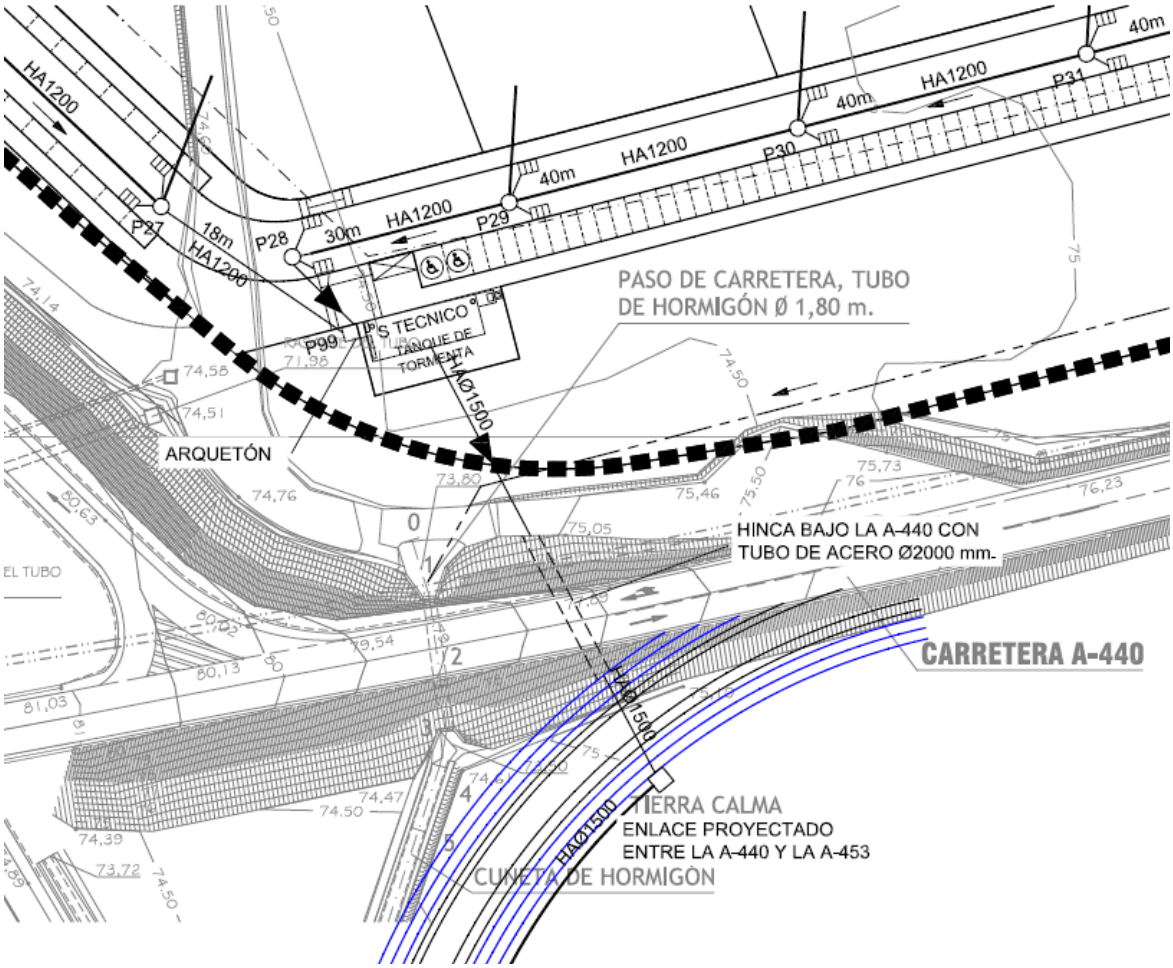
COLECTOR TR-E2 — COLECTOR DE CONEXIÓN TRANSITORIA CON LA RED EXISTENTE "ESTE 2"

RV: 56,50
RH: 54,00

RASANTE VIARIO PROPUESTO
RASANTE HIDRÁULICA PROPUESTA

Las obras materiales de la red de saneamiento que el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial tiene que incorporar se define en el PEI:

El vertido de las **aguas pluviales** no podrá realizarse de modo directo al arroyo el Rincón, por lo que dentro de la zona verde V-2, se ha previsto la ubicación de un tanque de tormenta, donde se recogerán las aguas pluviales internas del sector, y desde el mismo se producirá el vertido a la nueva obra de paso bajo la A-440, próxima a la existente, para posteriormente discurrir al sur de dicha carretera hasta el punto de vertido en el arroyo.



Puntos de vertido de pluviales.

Asimismo, se prevé un bombeo desde dicho tanque de tormenta, hasta la red de aguas residuales, de las aguas más contaminadas.

Se prevé en la linde Este (borde del sector) recoger las aguas pluviales de escorrentía y derivarlas por cuneta especifica de forma paralela a la A-440 hasta la cuneta de la Ronda.

Obra de paso para saneamiento de pluviales existente bajo la A-440: Diámetro 1.800 mm.

No será utilizada para desagüe de las aguas escurridas desde el tanque de tormenta, si bien sí servirá para la evacuación de las aguas escurridas desde 3 ámbitos distintos: cuneta de la A-453 al Oeste de la Urbanización, zonas verdes ZV-1 yZV-2, y zona alomada de olivares al Este del Sector.

Por otro lado, el PEI no contempla obras materiales de la red de pluviales externas al sector que el Proyecto de Urbanización tenga que incorporar, ni se le asignan cargas económicas para costear el Sistema general de Evacuación de Aguas Pluviales:

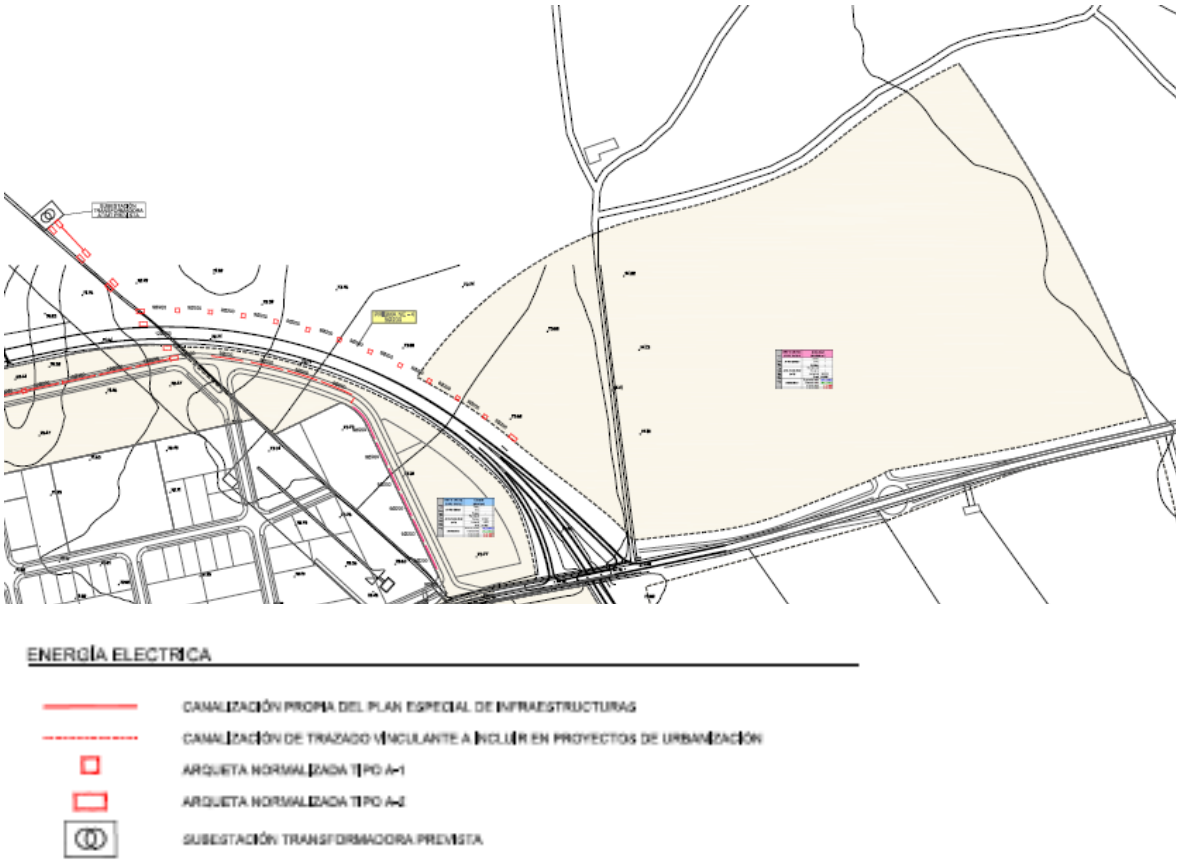
Plano correspondiente al PEI.

1.2.7.4. Electricidad

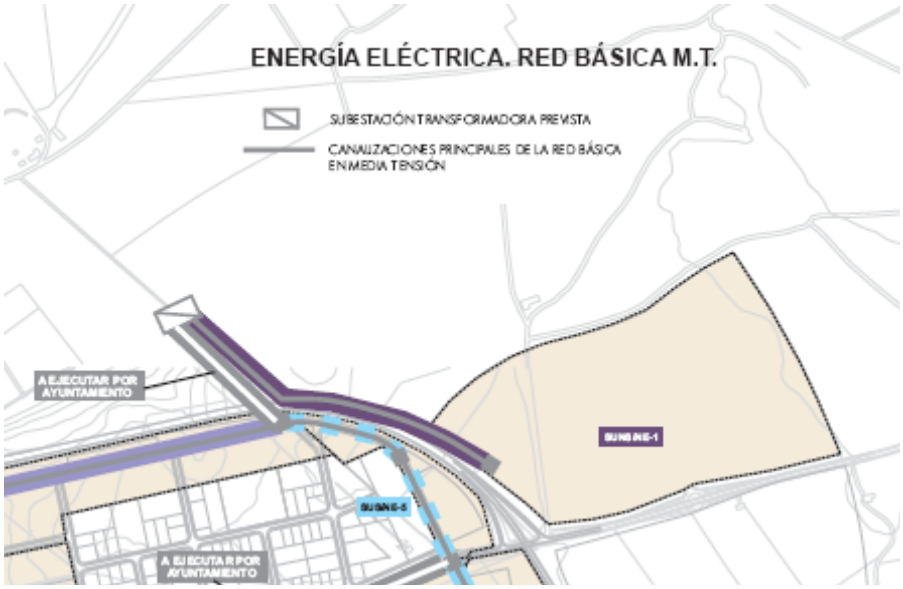
De los datos e información aportados por la Compañía SEVILLANA ENDESA, y en particular de Endesa Distribución Eléctrica, S.L, no es posible determinar el punto de acceso a la red de distribución de energía.

Si bien no tenemos todavía información concreta de la Compañía Suministradora SEVILLANA ENDESA, entendemos que la previsión por parte del PGOU de una nueva Subestación en el área cercana del borde este del núcleo, frente a nuestro sector, incluirá las necesidades del suministro del mismo tal y como se prevé en el estudio económico del Plan Especial de Infraestructuras Suministro Eléctrico de Palma del Rio, actualmente en redacción.

En el PEI de Palma del Río queda reflejado la ubicación de la subestación 66/15 y la trayectoria de la canalización subterránea de media tensión, siendo el punto de conexión el indicado en los planos del presente proyecto.



Las obras materiales de la red de distribución eléctrica que el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial tiene que incorporar se define en el PEI:



Según reunión mantenida con los técnicos municipales con fecha 16 de Junio 2008, de la red grafiada en el plano anterior, el sector NE-1 sólo tiene que ejecutar y recoger en el Proyecto de Urbanización del ámbito el tramo paralelo a la variante de la A-453 (aprox. 500 metros de red).

Con la infraestructura de media tensión proyectada las instalaciones de Guadex se conectarán a la red subterránea de la urbanización, quedando los dos apoyos y el tramo de línea aérea existente inútiles. Por tanto, una vez asegurado el suministro de la citada nave, habrá que proceder a su desmantelamiento.

Actualmente, la nave industrial existente se alimenta en alta tensión desde una línea aérea. La línea en cuestión aparece grafiada en la información recibida de Sevillana-Endesa, así como en la planimetría de proyecto.

1.2.7.5. Otras infraestructuras, servicios o dotaciones

En el marco del presente plan parcial se consideran igualmente otros tipos de actuaciones o previsiones de mejora y o refuerzo en relación a las infraestructuras y servicios siguientes:

-Sistema general de riego de parques y jardines.

Atendiendo a las determinaciones del PEI, se incluye las previsiones de la red de riego que el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial tiene que incorporar:

RED DE RIEGO
RED PRINCIPAL PROPUESTA
RED PRINCIPAL PROPUESTA (VINCULANTE PARA PROYECTOS DE URBANIZACIÓN)
VÁLVULA PROPUESTA
DESAGÜE PROPUESTO
VENTOSA PROPUESTA
CONEXIÓN A RED EXISTENTE PROPIEDAD DE LA COMUNIDAD DE REGANTES

1.2.8. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La estructura de la propiedad en el ámbito del Plan de sectorización responde a 2 grandes parcelas agrícolas, procedentes de la subdivisión de una finca agraria de mayores dimensiones dedicada a la explotación tradicional agrícola.

Con carácter informativo la relación de propietarios, su localización y sus correspondientes superficies aparecen reflejados en el plano de INFORMACIÓN Nº I.6 "ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD":

Podemos diferenciar DOS UNICAS propiedades:

PARCELA PROPIEDAD	SUPERFICIE	% s/Sup. Sector
Pilar Repiso (convenio con EPSA)	212.443.10	72,91
GUADEX S.L	78.921,15	27,09
TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR	291.364.25	100,00

Existe convenio urbanístico de colaboración suscrito entre EPSA y Guadex S.L.(Empresa hortofrutícola instalada en el ámbito del sector), así como entre EPSA y Dª Pilar Repiso, propietaria del resto de los terrenos que constituyen el ámbito de actuación del Plan Parcial.

1.2.9. AFECCIONES SECTORIALES Y SERVIDUMBRES.

Si bien no se tratan de afecciones como tal, si podemos considerar una serie de condicionantes que afectan a la ordenación del sector.

1.2.9.1. Red viaria

El sector linda al sur con la carretera A-440, antigua CP-214 " de Palma del Río a Fuente Palmera, actualmente dependiente de la Comunidad Autónoma. De acuerdo a la LEY DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA de 12 de Julio de 2001, en sus artículos 9 al 12 , en los tramos urbanos y travesías la zona de dominio público adyacente quedará fijada por el correspondiente planeamiento urbanístico, requiriéndose para su ampliación informe vinculante de la Administración titular de la vía. Igualmente en relación, a la protección y uso del dominio público viario, y de conformidad con el artículo 56.6, en los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente, determinarán la extensión de no edificación, si bien deberá recabarse informe vinculante de la Administración titular, tras la aprobación inicial del planeamiento urbanístico conforme al artículo 35.de esta ley.

Tanto la **A-440** como la **A-453** se encuentran dentro de la **Red Intercomarcal de la Red Autonómica de Carreteras de Andalucía**, por lo que se define en la planimetría de ordenación de este Plan Parcial la "zona de no edificación" (art 56. Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía) delimitada interiormente por la arista exterior de la calzada y exteriormente por línea paralela a la línea anterior y a una distancia de 50 mts. en las vías convencionales de la red principal.

1.2.9.2. Vías pecuarias

La delimitación del Plan de sectorización se ha ajustado a lo previsto en el PGOU en relación al Sistemas General de Vías Pecuarias que discurre por el sur y suroeste, y con un ancho mínimo de dicho sistema de 12 mts.

Esta Sistema General queda, por tanto, fuera del sector.

1.2.9.3. Redes de infraestructuras

Se considera como elemento que puede afectar a la ordenación la traza de la conducción de agua de riego perteneciente al Consorcio de Aguas de Écija. Esta discurre en dirección noroeste atravesando el sector en su zona media. Se solicita a la empresa el trazado exacto de dicha infraestructura así como los condicionantes que presenta la instalación.

En las reuniones de seguimiento mantenidas con los técnicos municipales, se indica que esta tubería no tiene actualmente un trazado y proyecto definitivo. Si esta red

va a continuar operativa cuando comiencen las obras de urbanización, el presente Plan Parcial define un trazado alternativo siguiendo el imite Oeste del sector, según se indica en el Plano I-5" INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS, así como se detalla en el plano 5.1.1 "Obras Especiales", con representación en planta del trazado que afecta a la tubería de abastecimiento del Consorcio de Aguas de Écija, así como detalles correspondientes.

1.2.9.4. Planes y proyectos vigentes y programados.

En la actualidad se están llevando a cabo los siguientes proyectos y/o actuaciones de carácter de infraestructuras territoriales que inciden en el entorno del área del Plan:

En ejecución:

• DESDOBLAMIENTO DE LA CONDUCCIÓN DE ABASTECIMIENTO DE AGUA DESDE EL EMBALSE DE RETORTILLO A LA ETAP DE ECIJA.

Gestión de Infraestructuras de Andalucía S.A..

Secretaria General de Aguas. Consejería de Obras Publicas y Transportes

En redacción:

• PLAN ESPECIAL DE INFRAESTUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO Y ENERGIA ELECTRICA DE PALMA DEL RIO EXCMO. Ayuntamiento de Palma del Rio.

1.2.10. CONCLUSIONES SOBRE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Del análisis de la información descrita para el Plan Parcial, en concordancia con la desarrollada en el Plan de Sectorización Industrial NE-1, se deduce que es factible el desarrollo urbanístico del área en atención básicamente a los siguientes aspectos:

-El PGOU establece las determinaciones precisa para su desarrollo, no condicionando el mismo a otros elementos, factores o desarrollo de otras áreas de la ciudad.

-No existen condicionante ambientales, arqueológicas , ni una problemática específica en relación a las infraestructuras existentes que atraviesan el sector, ya que

las mismas quedan solucionadas con los trazados alternativos fuera del sector , ya ejecutados o en fase de ejecución.

-El área posee buena accesibilidad, caracterizándose los terrenos, en relación a su topografía como muy aptos para el uso industrial.

-Por su localización territorial en el municipio y apoyo en dos vías de comunicaciones principales de nivel comarcal pueden considerarse como un área específicamente relevante de Palma del Río a nivel productivo y vinculada a los nuevos usos agroalimentarios.

-Por otro lado, aunque todavía no se hayan solicitado dentro de la tramitación del Plan Parcial lo informes sectoriales ni recibido contestación de los solicitados durante la tramitación del Plan de Sectorización, quedan garantizadas las conexiones a las diferentes infraestructuras y servicios, fundamentalmente por el desarrollo de los Planes Especiales que está llevando a cabo el Excmo. Ayuntamiento (Suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua y saneamiento).

-Por último se garantiza la gestión de ambas unidades de ejecución al tratarse de dos únicas propiedades y existir convenios cerrados con EPSA para su desarrollo inmediato.

1.3-MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

1.3.1.1. Objetivos y criterios en función del planeamiento general.

Es criterio del Plan Parcial Industrial P.P NE-1 de Palma del Río, en cumplimiento de las directrices fijadas en el PGOU que desarrolla, integrar el nuevo sector industrial en la estructura general y orgánica del núcleo y en el modelo del ensanche Industrial, asumiendo la caracterización definida por el PGOU para las nuevas áreas productivas en relación a los modelos estructurados en el núcleo central. Se vincula en este sentido el sector a las actividades agroalimentarias como nuevo polo dinamizador con novedosas necesidades complementarias en línea convergente con actividades del sector servicios y de investigación.

Por otra parte, dada la demanda experimentada de Suelo Industrial ,el nuevo Plan Parcial, ha de dar respuesta tanto a esta demanda como a las necesidades de dotaciones previstas en la Ley del Suelo.

1.3.1.2. Objetivos y criterios en función de la información urbanística.

La topografía no supone una condición importante en la ordenación, al no ser muy pronunciado el desnivel existente en la zona.

Garantizar la conexión, facilitando y diseñando la adecuada accesibilidad desde laA-440 que complementariamente permitirá, en un futuro, el acceso al área adyacente y situada en la margen izquierda de la carretera. El acceso habrá de compatibilizar los condicionantes de las administraciones competentes (Consejería de Pobras Públicas y Consejería de Medio Ambiente).

Articular, a partir de la ordenación, las conexiones de infraestructuras necesarias con las determinaciones del PGOU; en particular las de energía eléctrica (nueva subestación) y alcantarillado.

Prescindir, en la ordenación interna del área, de la conducción a de abastecimiento de agua para riego " Écija Palma del Río" ya que, en breve se realizará proyecto de sustitución , con nuevo trazado, de dicha conducción.

1.3.1.3. Objetivos y criterios generales del p. parcial.

Se establecen los siguientes criterios y objetivos en la ordenación del SECTOR en función de las determinaciones del planeamiento vigente, especialmente lo indicado en el *Plan de Sectorización Aprobado* Definitivamente y los requerimientos definidos por el Ilmo. Ayuntamiento de Palma del Río y EPSA.

La ordenación valorará la coherencia de sus determinaciones en relación con la estrategia agroalimentaria global tanto con carácter municipal como regional para la utilización racional y sostenible del suelo que se pone en marcha.

Ordenar el sector a partir de un único elemento estructural o eje viario y espacial perpendicular a la carretera A-440 como eje básico urbano desde cual se establece una simple y adecuada estructuración viaria de carácter secundario que permita generar la morfología industria prevista a la vez que adecua la forma y dimensionamiento de las manzanas a los condicionantes topográficos, respetando e integrando las edificación existente destinadas a la actividad industrial.

Caracterizar una configuración morfológica y tipológica mediante una parcelación y ocupación industrial que se adecue a los requerimientos y demanda agroindustrial y de servicios de la zona. Por una parte configurando fachada urbana a la nueva Ronda o Variante del núcleo por el oeste y por otra en el interior esponjando la edificación a partir a partir de la elección de un espacio viario amplio y mediante la oportuna selección en el modelo de implantación de la industria. (retranqueo de la edificación).

Localizar los suelos dotacionales y el sistema de espacios libres de forma equilibrada en el ámbito, apostando en este sentido por la disposición lineal y longitudinal tanto Norte como Sur. Se garantiza de este modo la unidad espacial y la continuidad funcional y espacial.

Que la forma y tamaño de las distintas manzanas y parcelas del Polígono sean tales que den respuesta a la versatilidad formal y dimensional que se demanda.

Utilizar en la obra urbanizadora materiales de buena calidad y que garanticen suficientemente una mínima durabilidad, en orden a la mayor reducción posible de los costes de mantenimiento.

Crear un marco normativo, mediante las Ordenanzas del Plan, que garantice una imagen global del Polígono, basado en la estética y en la lógica funcional.

Diseñar adecuadamente el viario para conseguir un buen funcionamiento del tráfico, sobre todo del pesado, en todo el ámbito del Plan Parcial, y en sus accesos.

1.3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACION .

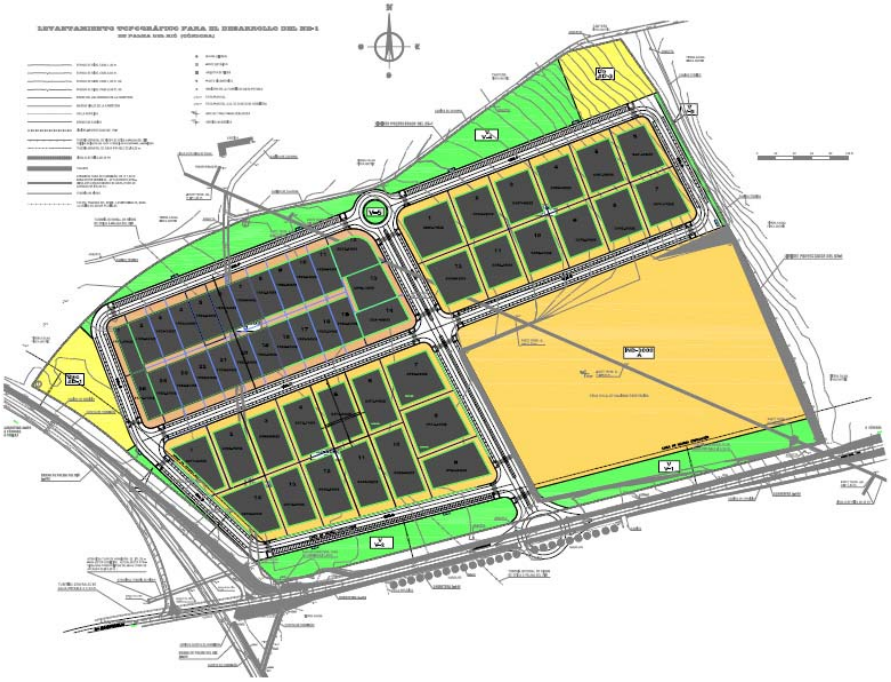
1.3.2.1. Alternativas de Ordenación.

Observando las profusas premisas en relación a la ordenación que recoge el Plan de Sectorización, el desarrollo del Plan Parcial se centra, principalmente, en el desarrollo de un marco normativo que permita, dentro de la ordenación general planteada en el Plan de Sectorización, la inclusión de una tipología de edificación Industrial que responda a las necesidades del sector agroalimentario de Palma del Río.

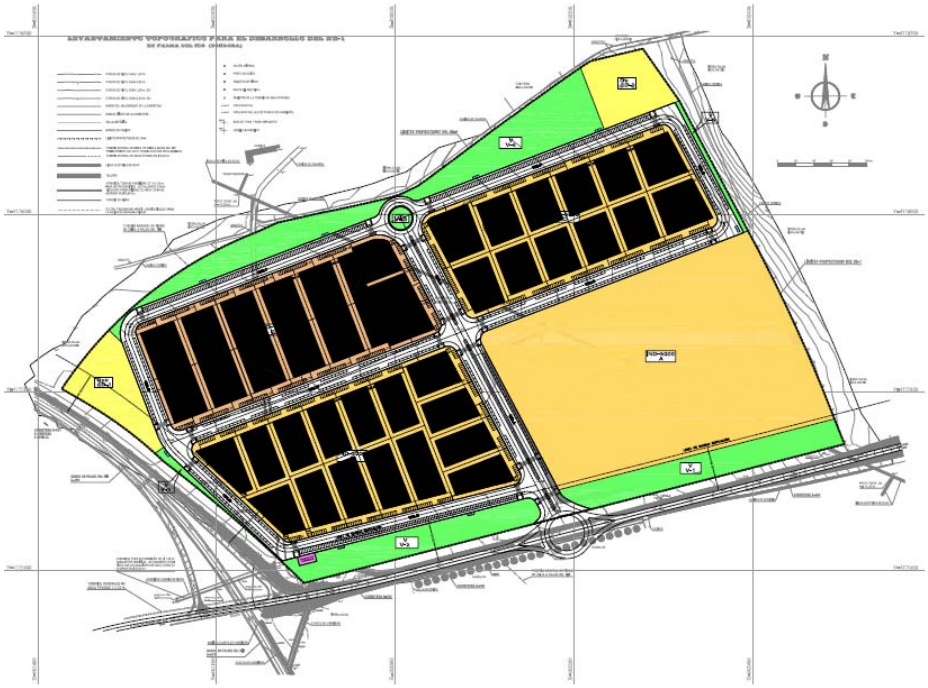
Desde el punto de vista formal las diferentes propuestas planteadas han pretendido, siguiendo las indicaciones de EPSA y de los técnicos municipales, generar una imagen homogénea conjunta del polígono, a pesar de las diferentes tipologías edificatorias industriales planteadas, pero permitiendo a la vez la flexibilidad que requieren los usos que se implantan.

Otro aspecto determinante es conseguir que la edificabilidad se pueda materializar, dentro de las parcelas privativas, mayoritariamente en Planta Baja, pues entendemos que funcionalmente el uso industrial así lo requiere. Por esta razón se han planteado para la tipología IND-1500 soluciones con la edificación adosada en vez de la tipología industrial pareada, ya que esta ordenación permitiría una mayor ocupación de la edificación en P Baja.

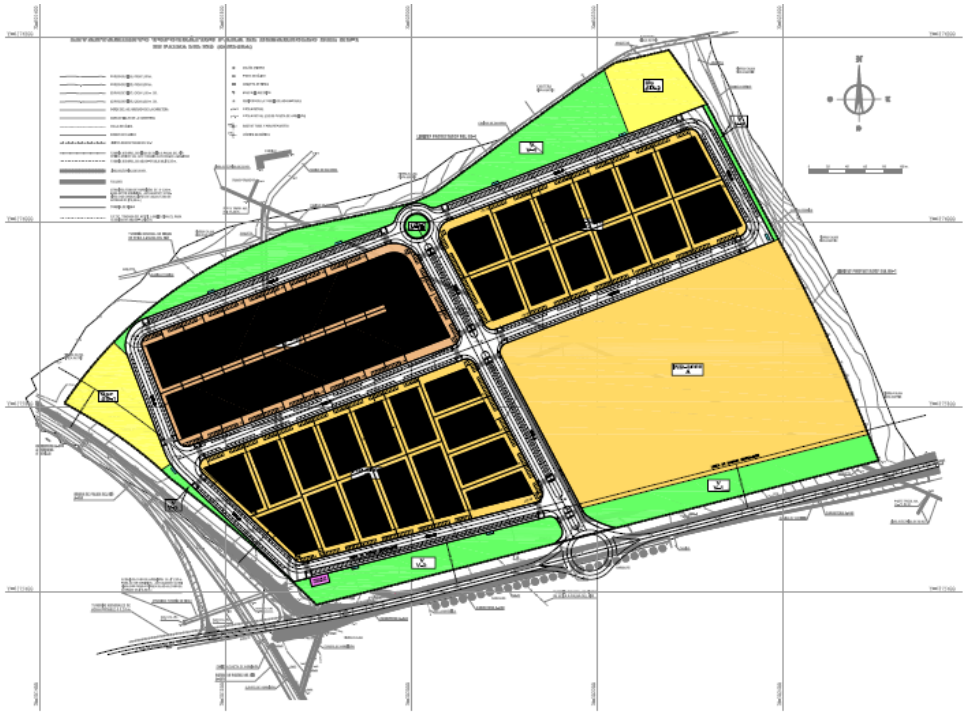
La definición de los retranqueos de la edificación a vial público es otro punto importante puesto que establece la superficie libre de parcela necesaria para ubicar la reserva de aparcamiento privativo, así como genera un espacio de maniobra para el tráfico pesado y las operaciones de carga y descarga. Cuanto mayor sea este espacio menos superficie de parcela quedará para materializar la edificabilidad.



Propuesta 1



Propuesta 2



Propuesta 3

1.3.2.2. Justificación de la Ordenación Propuesta.

La ordenación propuesta se adecua a los objetivos y condicionantes reflejados en el Plan de Sectorización y en las reuniones mantenidas con los técnico municipales y de EPSA:

Estructura viaria:

El trazado básico de la red viaria responde a un esquema funcional organizativo totalmente autónomo, que presenta una única conexión en el límite sur del sector con el sistema viario circundante, concretamente la carretera territorial de acceso de Fuente Palmera A-440.

La red viaria se concreta jerárquicamente en dos tipos de viario, por una parte en el viario principal estructurante constituido por un solo vial, denomina A, trazado perpendicularmente a la carretera A-440 se configura como el principal y único acceso al sector desde la red de comunicaciones, a través de una glorieta de enlace diseñada en el extremo sur del vial.

El nudo de enlace, siguiendo las determinaciones del Plan de Sectorización se diseña en rotonda cerrada con radio mínimo de 20,00 m.

El vial A cuenta con otra glorieta en su extremo norte y límite del sector posibilitando la conexión con el camino rural a la vez que garantiza la funcionalidad del polígono. Su escala urbana, dimensionamiento y diseño se realizará en consonancia con el uso industrial previsto, con una sección total de 29 m (acerado de 2.50 m , aparcamientos de 2,50 m , calzada de 8 m , mediana de 3,00 m , calzada de 8 m , aparcamientos de 2,50 m y acerado de 2.50 m.

La red viaria secundaria, completa la retícula interior conformando las manzanas industriales y posibilitando el acceso a las zonas verdes previstas y a los equipamientos. Conforma junto al vial principal central dos bucles situados a ambos lados del vial anterior. Este sistema viario queda representado por seis viales dispuestos de forma cuasi ortogonal al principal.

Completan el sistema viario los aparcamientos dispuestos generalmente tanto en batería como en línea, reservándose las plazas necesarias de minusválidos. Estos se distribuyen en todos los viales.

Zonificación industrial

La ordenación general propuesta contempla la subzonificación industrial en dos áreas de forma que los parámetros de edificabilidad, ocupación, tipología etc característica de cada una de ellas responda a la flexibilidad requerida en el sector

posibilitando la implantación requerida de la industria agroalimentaria y condicionantes del Excmo. Ayuntamiento.

Manzanas A , B y C. Gran Industria y media : Superficie de parcela: S > 3.000 m²

Corresponde las manzanas cuadrangulares A y B situadas al sur y apoyadas frente a la A-440 y la manzana C, situada al noreste del sector. La manzana A recoge la parcela correspondiente a la gran industria hortofrutícola de GUADEX S.L. situada en el la esquina o cuadrante sureste del sector. El gran dimensionamiento de esta, de 68.771,31 m2 de suelo con una superficie construida de 29.000 m2 (según se indica en el Plan de Sectorización) y su localización ,corresponde obviamente con la implantación previa de la actividad. No obstante a su caracterización que corresponde a una edificación exenta, muy separada de linderos y a una ocupación media del 50 % de la parcela, se prevé su calificación como IND-3000, ya que puede admitir un segundo nivel de desarrollo con parcelación más menuda a través de un Estudio de Detalle.

Manzana D. Industria pequeña: Superficie de parcela : S > 1.500 m²

Corresponde a la manzana D situada al noreste del sector. El modelo de implantación industrial se adapta al existente en Palma de Rio, mediante agrupación de industrias de forma pareada, con separación a lindero lateral de 4,50 m y 10,00 m respecto de fachada.

Manteniendo la tipología industrial se plantea para esta parcela una **ordenación de volúmenes vinculante** que define la ocupación obligatoria en P Baja, con la intención de conseguir una imagen final ordenada.

Sistema de espacios libres y dotaciones (servicios de interés público y social)

La localización de los sistemas de Espacios libres, que cuentan con una superficie de 36.587.45 m2, se organiza en 2 áreas diferenciadas en cuanto a su localización y función:

Por una parte, una gran franja verde localizada al sur del sector, constituida por una banda de unos 30,00 metros de ancho que se formaliza como zona verde de protección y cualificación de la estructura urbana en el contacto del sector con la carretera de Fuente Palmera A-440.

Por otro una bolsa de unos 16.900 m² situada al norte caracterizada como parque, que actúa como pieza de transición entre lo construido y el suelo agrícola del entorno.

La propuesta se concluye con las zonas verdes de las glorietas y las estrechas bandas del borde oeste y este que quedan de protección y que, aun no computando como tales, se calificaran como pertenecientes al sistema por su clara vocación para el ajardinamiento.

La nueva ubicación de las parcelas de equipamiento social, comercial y deportivo respecto de lo propuesto en el Plan de Sectorización es el cambio más representativo:

La ubicación de la parcela para equipamiento social y comercia planteada en el Plan de Sectorización se veía afectada por la zona de no edificación (línea equidistante 50 m del borde de la calzada) de la nueva variante A-453 , lo que dificultaba la materialización de la edificabilidad.

Por esta razón se decide cambiar la situación y ubicarlos en la banda de equipamiento planteado junto al límite Norte del ámbito, a ambos lados del vial principal de acceso A. De esta forma los equipamientos toman una situación más centralizada dentro del Plan Parcial.

La reserva de aparcamiento público se localiza preferencialmente anexa y en continuidad con el viario y apoyado en este, con 832 plazas, reservándose 19 plazas para minusválidos. Se cumple por tanto con la obligación de reservar como mínimo una plaza cada 200 m² techo edificable, según se recoge en el Plan de Sectorización.

En la zona más baja del sector, se ha reservado una parcela calificada como Sistema Técnico de Infraestructuras, destinada a ubicar el "tanque de tormenta" dentro de la red de saneamiento pluvial.

Densidades y volúmenes resultantes

Como resultado de la ordenación del Presente Plan parcial, obtenemos las siguientes zonas:

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y PARCELARIO				
MANZANA	USO	SUPERFICIE PARCELA M2 SUELO	TECHO EDIFICADO M2T/M2S	COEF EDIFICABILIDAD
INDUSTRIAL				
IND-A	INDUSTIAL-3000	68,771.31	39,460.57	0.573794
IND-B	INDUSTIAL-3000	46,239.08	38,134.29	0.824720
IND-C	INDUSTIAL-3000	38,519.60	31,767.88	0.824720
IND-D	INDUSTIAL-1500	40,354.86	36,319.37	0.900000
TOTAL INDUSTRIAL		**193,884.85**	**145,682.12**	
EQUIPAMIENTO COMERCIAL(*)				
EQ-1	CO	3,193.83	3,193.83	1.0
EQUIPAMIENTO SOCIAL(*)				
EQ-2	SO	3,196.73	3,196.73	1.0
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO(*)				
EQ-3	PARQUE DEPORTIVO	5,940.35	2,970.18	0.5
AREAS LIBRES				
ZV-1	ZONAS VERDES Y JARDINES (**)	9,250.42		
ZV-2		7,870.15		
ZV-3		1,235.55		
ZV-4		3,900.68		
ZV-5		514.72		
ZV-6		207.19		
ZV-7		174.44		
ZV-8		12,608.50		
ZV-9		825.80		
TOTAL AREAS LIBRES		**36,587.45**		
TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS URBANAS				
VIARIO		48,096.22		
INFRAESTRUCTURAS URBANAS	ST CENTRO DE TRANSFORMACION	264.82		
	ST TANQUE DE TORMENTA	200.00		
TOTAL APROV. LUCRATIVO SECTOR		**291,364.25**	**145,682.12**	**0.50**
(*) No consumen edificabilidades para el cómputo total.				
(**) De esta superficie, unicamente las ZV-1,2,4 y 8 cumplen con art 4 del Anexo RP: SUP>1000 mts. y Diámetro >30 mts, sumando una superficie de 33,629,75 m2				

1.3.2.3. Justificación de las Reservas para Equipamientos y Áreas libres.

Los datos de nuestro sector son:

SUPERFICIE: 291.364,25 m2

EDIFICABILIDAD: 145.682,12 m2t

- REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

Según el Anexo al Reglamento de Planeamiento, en suelos destinados a uso INDUSTRIAL se reservarán, como mínimo, los siguientes tipos de dotaciones:

SELDUP. Sistemas de espacios libres de dominio y uso público.

10% DE LA SUPERFICIE TOTAL A ORDENAR.= 29.136,43 m²

En el Plan Parcial se han previsto un total de zonas verdes públicas de 36.587,45 m2 suelo

De esta superficie, unicamente las ZV-1,2,4 y 8 cumplen con art. 4 del Anexo Reglamento de Planeamiento: (Superficie>1000 mts. y Diámetro inscribible>30 mts, sumando una superficie de **33,629,75 m2 de suelo.**

CENTROS DOCENTES.

No se prevé reserva.

SIPS. Servicios de interés público y social.

Las reservas mínimas para SIPS según anexo al reglamento de planeamiento son:

PARQUE DEPORTIVO	2%.=	5.827,29 m².
COMERCIAL	1%.=	2.913,64 m2.
SOCIAL	1% =	2.913,64 m2.

En el Plan Parcial se han previsto una parcela destinada a uso Comercial con una superficie de de **3.193,83 m2** ,una parcela destinada a uso Social con una superficie de **3.196,73 m2** y una parcela de uso Deportivo de **5.940,35 m²**

.- **LEY 7/2.002, DE 17 DICIEMBRE DE ORDENACION URBANÍSTICA DE ANDALUCIA.**

En cumplimiento del apartado 2ª b) del punto 1 del Artículo 17 de la sección Cuarta, en suelos con uso característico industrial:

Las reservas para dotaciones deben cumplir como mínimo, los siguientes estándares:

Entre el 14% y el 20% de la superficie del sector = 40790.99 m2 – 58272.84 m2 de los que al menos el 10% de la superficie del sector (29136.43 m2), deberán destinarse a parques y jardines.

Las reservas para dotaciones previstas en el Plan Parcial, son superiores a las mínimas exigidas tanto por el Reglamento de Planeamiento como por la L.O.U.A.

En relación a los aparcamientos la L.O.U.A. establece entre 0,5 – 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m2t. En el Plan Parcial se han previsto aproximadamente **832** plazas de aparcamiento situadas en vía pública, lo que supone una media de **0.57** plazas de aparcamiento público por cada 100 m2t.

A continuación se recogen cuadros resumen justificativos de las reservas de dotaciones:

PALMA DEL RÍO. CÓRDOBA			
RESERVAS MÍNIMAS DE SUELO, SEGÚN LOUA ART. 17			
SUPERFICIE SECTOR NE-1 (USO GLOBAL INDUSTRIAL)			291,364.25
USOS	**RESERVA MÍNIMA (m2)**		**SUPERFICIE PROPUESTA(m2)**
DOTACIONAL (PARQUES Y JARDINES,EQUIPAMIENTO DEPORTIVO,COMERCIAL Y SOCIAL)	14-20%	40.790,99-58.272,84	48,918.36
ZONAS VERDES	10%	29,136.43	36,587.45
APARCAMIENTOS	0,5-1 plaza/100m²t	729/1457 PLAZAS	**1.609 PLAZAS** 832 PLAZAS ANEXAS VIARIO 777 EN INTERIOR PARCELAS

PALMA DEL RÍO. CÓRDOBA				
RESERVAS MÍNIMAS DE SUELO, SEGÚN REGLAMENTE PLANEAMIENTO				
SUPERFICIE SECTOR NE-1 (USO GLOBAL INDUSTRIAL)				291,364.25
USOS		**RESERVA MÍNIMA**		**SUPERFICIE PROPUESTA**
SISTEMA ESPACIOS LIBRES(SELDUP)		10%	29,136.43	36,587,45(De esta superficie 33,629,75 cumple con art 4 del Anexo RP: SUP>1000 mts. y Diámetro >30 mts.)
CENTROS CULTURALES-DOCENTES		No se prevé reserva		
SIPS	DEPORTIVO	2%	5,827.29	5,940.35
	COMERCIAL	1%	2,913.64	3,193.83
	SOCIAL	1%	2,913.64	3,196.73
APARCAMIENTOS		1 plaza/100m²t	1457 PLAZAS	**1.609 PLAZAS** 832 PLAZAS ANEXAS VIARIO 777 EN INTERIOR PARCELAS

1.3.2.4. Red Viaria y aparcamientos.

Se proyecta y diseña un sistema de viales que garantice el acceso rodado a todas las edificaciones previstas según la ordenación que recoge el Plan Parcial, así como el acceso desde los sectores colindantes.

El dimensionado mínimo se establece al menos para uso de los servicios de urgencia o de acceso de vehículos del Servicio de Extinción de Incendios, así como para facilitar la maniobra a los vehículos de tráfico pesado.

Los viales proyectados mantienen las constantes principales previstas en el P.G.O.U de Palma del Río y en los correspondientes planos de viales se definen la sección y rasante de cada uno de ellos.

Dimensionado de los viales:

Las dimensiones de los distintos viales proyectados son las siguientes:

VIAL A:

Calzada (2x8,00).....16,00metros

Aparcamientos (2x2,50) …….....5,00 metros

Acerados (2x2,50)…….....5,00 metros

Mediana ……..….....3,00 metros

TOTAL.....29,00 metros

VIAL F y D:

Calzada (2x4,00).....8,00 metros

Aparcamientos (1x5,00) …….5,00 metros

Acerados (2x2,50)……..5,00 metros

TOTAL.....18,00 metros

VIAL E,B y C:

Calzada (2x4,00).....8,00 metros

Aparcamientos (2x2,50) ……5,00 metros

Acerados (2x2,50)……....5,00 metros

TOTAL.....18,00 metros

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

Dimensionado de la estructura del firme.

Sección del cimiento.

Habida cuenta de las prescripciones impuestas desde el informe geotécnico, en todos los casos, tanto en desmonte como en terraplén, se debe proceder a la retirada de la capa de tierra vegetal que puede llegar a los 40-50 cm.

Además, consecuencia de la capa inferior de suelo marginal existente, para la viabilidad del cimiento bajo estas condiciones, se prevé, en todos los casos, la ejecución sobre aquel estrato, de un cimiento de 70 cm. de suelo tolerable, seguido de 40 cm. de suelo seleccionado.

Sobre esta capa inferior de 110 cm. todavía habría que preparar otra de 35 cm. de zahorra artificial, que actuaría como capa de asiento del firme.

Sección del firme.

Dentro de la sección de firme se incluirá, de arriba hacia abajo, 10 cm. de AC-16-surf-B60/70-S (antiguo S-12), riego de adherencia, y 10 cm. AC-22-base-B60/70 (antigua S-20), con riego de imprimación sobre la capa de zahorras de 35 cm., que servía de capa de asiento.

Pavimentos en zonas de aceras y aparcamientos.

Sección tipo en aceras.

Correspondiente a los acerados, sobre la explanada de suelo seleccionado previamente rasanteado y compactado, se extenderán dos capas: una primera de 25 cm.

de espesor de zahorra artificial compactada y posteriormente una solera de hormigón fratasado de HA-25 de 20 cm. de espesor, con mallazo de reparto #150x150x8 mm.

La delimitación de los acerados en los tramos en los que existan aparcamientos se realizara mediante bordillo "tipo A1" tumbado. En los tramos en los que no existan aparcamientos, que corresponderán con los tramos curvos, los bordillos de dispondrán verticalmente, dejando una distancia mínima de 14 cm. entre la rasante de calzada y la coronación del mismo. En zonas de pasos de peatones se colocarán los bordillos verticalmente procurando un contacto enrasado con la calzada, y sin, en ningún caso, superar los 2 cm. de desnivel.

El acabado de la solera de hormigón se realizará mediante fratasado mecánico.

Los alcorques se ejecutarán sin bordillos. En la fase de hormigonado de la losa de acera se dispondrán los correspondientes moldes circulares que, con el fraguado del hormigón, darán lugar a los alcorques proyectados.

Sección tipo en aparcamientos.

Para la zona de aparcamientos, sobre la explanada tipo y una capa de zahorra artificial de 25 cm, se extenderá y vibrará una capa de 20 cm. de hormigón para pavimentos HF-4,0. de consistencia plástica, con juntas de dilatación cada 5 metros. Llevará mallazo de reparto #150x150x8 mm.

La delimitación de los aparcamientos respecto de la calzada se realizará mediante bordillo A-1 tumbado prefabricado de hormigón doble capa, sobre asiento de hormigón HM-20.

El acabado de la solera de hormigón se realizará mediante fratasado mecánico.

Sección tipo en medianas.

En la parte central del Vial A y paralelo a la eje del mismo existirá una mediana formada por bordillos de hormigón prefabricado. La delimitación se conseguirá con bordillo A-1 y otro de tipo C-7 colocado a cota de coronación del primero y retranqueado de la vertical. Ambos bordillos se reciben con hormigón en masa HM-20.

Aparcamientos:

Según el vigente Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, el módulo de reservas de plazas de aparcamientos es de 1 plaza cada 100 m2. de edificación, lo que supone un total de 1.457 plazas de aparcamiento.

Por otro lado en el PGOU de Palma del Rio se recogen las siguientes plazas mínimas de aparcamientos, que tendrán que reservarse dentro de la parcela:

- INDUSTRIAL: Art. 10.146. Se dispondrán las plazas necesarias en el interior de la parcela en función de la actividad justificándose su cuantificación, y en su defecto se preverá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil del taller.

-EQUIPAMIENTOS: Art. 10.195 Plazas de Aparcamiento .Uso dotacional y servicios públicos.1. Cuando ello sea posible por las condiciones de parcela y las necesidades del uso, se dispondrá sobre rasante de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo **una plaza de aparcamiento por cada 200 m2,** para uso industrial y dotacional.

En el plan parcial se reservan **1.609 plazas** de aparcamientos, distribuidas de la siguiente forma:

Nº PLAZAS DE APARCAMIENTO		
PARCELA	USO	Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO
INDUSTRIAL		
IND-A	INDUSTRIAL-3EN	198
IND-B	INDUSTRIAL-3EN	191
IND-C	INDUSTRIAL-3EN	159
IND-D	INDUSTRIAL-1EN	182
TOTAL INDUSTRIAL		730,00
EQUIPAMIENTO COMERCIAL		
EQ-1	CO	16,00
EQUIPAMIENTO SOCIAL		
EQ-2	SO	16,00
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO		
EQ-3	PARQUE DEPORTIVO	15,00
TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS URBANAS		
VIARIO		832
TOTAL APROV. LUCRATIVO SECTOR		1.609,00

Se han proyectado 832 plazas de aparcamiento en la red viaria, con más de una plaza de minusválidos cada 50 ó fracción (19 plazas minusválidos).

1.3.2.5. Infraestructuras proyectadas.

En este Plan Parcial se recogen los conceptos fundamentales del sector relativos a infraestructuras, en continuidad con lo indicado en el Plan de Sectorización, refiriéndose para su diseño y desarrollo al Proyecto de Urbanización del sector.

Abastecimiento de agua.

De acuerdo a la información facilitada por Empresa Municipal de Agua y los servicios técnicos del Ayuntamiento, por la margen derecha de la A-440 y fuera del límite del sector discurre las tuberías generales de abastecimiento de agua de Ø 200 mm, tanto de impulsión hasta los depósitos de regulación de los polígonos el Garrotal y Matache, como la línea de distribución.

Inicialmente se hace necesario aumentar los depósitos de regulación y modificar las redes. Se prevé que las nuevas conducciones discurran por la margen sur de la carretera A-440.

Las conexiones de la red interior del nuevo sector con la red exterior de alimentación principal se determinan en el plano **O 5.1- Red de Abastecimiento de Agua,** contemplarán las condiciones y especificaciones de la compañía suministradora que se resumen en los siguientes conceptos:

- Las redes que se proyecten deben de ser malladas, debiendo establecerse para ello los viales necesarios para conseguir este objetivo.

-El diámetro mínimo de la tubería, debe ser de 100 m, de fundición dúctil. La red, deberán contar los elementos necesarios para su buena explotación y mantenimiento, tales como válvulas, desagües, purgas, etc.

- Convenientemente distribuidos se disponen hidrantes de diámetros 100 mm. de forma que cualquier punto de una futura fachada deberá encontrarse a una distancia de 100 m. de un hidrante. La red que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de 2 hidrantes consecutivos durante 2 horas, cada uno de ellos con un caudal de 1000 l/min.

- Se deberá incluir en el proyecto correspondiente de urbanización los cálculos justificativos de la red de abastecimiento, incluidas las necesidades para incendios.

A continuación se realiza una primera estimación de dichas dotaciones:

Dicho suministro, se correspondería con la dotación a las naves industriales, así como a la red de hidrantes. En ningún momento se ha incluido en este caudal el correspondiente al riego de las zonas verdes ni el posible al baldeo de los viales.

El resultado del caudal para la red de abastecimiento, se descompone en:

- Caudal de consumo a parcelas: 14,14 l/s

- Caudal debido a hidrantes: 33,33 l/s (correspondiente a dos hidrantes actuando simultáneamente a 1.000 l/min según normativa vigente).

- Total: 47,47 l/s.

Por este motivo, si bien el caudal resultante podría parecer en un primer momento elevado, en realidad el caudal de consumo durante todo el año en situaciones normales será de 14,14 l/s, ya que los hidrantes sólo actuarían en situaciones extraordinarias o de emergencia.

Se ha revisado el cálculo de la red de abastecimiento, distinguiendo entre volumen de agua diario y caudal punta, con objeto de obtener los parámetros necesarios para dimensionar los elementos de la red de distribución.

Se tendrá en cuenta en nuestros cálculos dos hidrantes actuando simultáneamente con un caudal de 1000 l/minuto cada uno durante 2 horas.

La metodología utilizada para determinar las dotaciones de agua potable, es coherente con la empleada en el PEI de Palma del Río.

Estas dotaciones incluyen las pérdidas en conducciones, depósitos y distribución. Se refieren, por tanto, al punto de captación o salida de embalses, es decir, a volúmenes suministrados.

Los parámetros considerados son los siguientes:

- Caudales
  - Industrial: 100 l / plaza y día
  - Terciario: 100 l / plaza y día
- Ocupación
  - Uso Industrial: 30 m2T / plaza
  - Uso Terciario: 40 m2T / plaza

En la siguiente tabla se muestran las previsiones de volumen de agua necesario en el sector, sin incluir las medidas contra incendios:

Tabla 1: *Dotaciones de agua potable por manzanas.*

MANZANA	PARCELA	USO	TECHO EDIFICADO M2T/M2S	Ocupación M2T/plaza	Plazas	litros / plaza y día	Dotación m3/día
IND-A	A	INDUSTIAL-3000	39.460,57	30	1315,4	100	131,54
TOTAL MANZANA B		INDUSTIAL-3000	38.134,29	30	1271,1	100	127,11
TOTAL MANZANA C		INDUSTIAL-3000	31.767,88	30	1058,9	100	105,89
TOTAL MANZANA D		INDUSTIAL-1500	36.319,37	30	1210,6	100	121,06
EQ	EQ-1	COMERCIAL	3.193,83	40	79,8	100	7,98
	EQ-2	SOCIAL	3.196,73	40	79,9	100	7,99
	EQ-3	PARQUE DEPORTIVO	2970,18	40	74,3	100	7,43

Cuya suma asciende al total de **509,01 m^3/día**. Por tanto, el volumen de agua a prever en los depósitos de agua municipales será el anterior más el volumen necesario para abastecer a los hidrantes en las condiciones anteriormente mencionadas:

Tabla 2: *Dotación máxima prevista.*

	Dotación m3/día
Suministro normal	509,01
Suministro en caso de incendio	240,00
Total	**749,01**

El volumen total diario será de **749,01 m^3/día**.

El caudal instantáneo, para el suministro normal, considerado un consumo distribuido en 10 horas es:

$Q_{instantáneo}$ = 509.010/ 10h / 60 minutos / 60 segundos **= 14,14 l/s**.

El caudal instantáneo, para el suministro normal más el de incendios, es el siguiente:

$Q_{instantáneo}$ = 509.010/ 10h / 60 min. / 60 s. + 240.000/ 2 h / 60 min. / 60 s. **= 47,47 l/s**.

En la siguiente tabla se muestran los suministros considerados a cada parcela:

Tabla 3: *Caudales de abastecimiento de agua potable previstos en cada una de las parcelas industriales y de equipamiento.*

Suministros a parcelas								
MANZANA	PARCELA	USO	TECHO EDIFICADO M2T	Ocupación M2T/plaza	plazas	litros / plaza y día	Caudal m3/día	Caudal l/s, kp=2,4
IND-A	A	INDUSTIAL-3000	39.460,57	30	1315,4	100	131,54	3,65
IND-B	B.1	INDUSTIAL-3000	2.502,09	30	83,4	100	8,34	0,23
	B.2	INDUSTIAL-3000	2.476,48	30	82,5	100	8,25	0,23
	B.3	INDUSTIAL-3000	2.481,43	30	82,7	100	8,27	0,23
	B.4	INDUSTIAL-3000	2.475,31	30	82,5	100	8,25	0,23
	B.5	INDUSTIAL-3000	2.475,31	30	82,5	100	8,25	0,23
	B.6	INDUSTIAL-3000	2.475,31	30	82,5	100	8,25	0,23
	B.7	INDUSTIAL-3000	2.483,72	30	82,8	100	8,28	0,23
	B.8	INDUSTIAL-3000	2.474,74	30	82,5	100	8,25	0,23
	B.9	INDUSTIAL-3000	2.512,98	30	83,8	100	8,38	0,23
	B.10	INDUSTIAL-3000	2.481,38	30	82,7	100	8,27	0,23
	B.11	INDUSTIAL-3000	2.490,14	30	83,0	100	8,30	0,23
	B.12	INDUSTIAL-3000	2.474,57	30	82,5	100	8,25	0,23
	B.13	INDUSTIAL-3000	2.622,80	30	87,4	100	8,74	0,24
	B.14	INDUSTIAL-3000	2.776,95	30	92,6	100	9,26	0,26
	B.15	INDUSTIAL-3000	2.931,09	30	97,7	100	9,77	0,27
IND-C	C.1	INDUSTIAL-3000	3.142,77	30	104,8	100	10,48	0,29
	C.2	INDUSTIAL-3000	2.480,76	30	82,7	100	8,27	0,23
	C.3	INDUSTIAL-3000	2.480,76	30	82,7	100	8,27	0,23
	C.4	INDUSTIAL-3000	2.480,76	30	82,7	100	8,27	0,23
	C.5	INDUSTIAL-3000	2.480,76	30	82,7	100	8,27	0,23
	C.6	INDUSTIAL-3000	2.796,20	30	93,2	100	9,32	0,26
	C.7	INDUSTIAL-3000	2.793,94	30	93,1	100	9,31	0,26
	C.8	INDUSTIAL-3000	2.480,76	30	82,7	100	8,27	0,23
	C.9	INDUSTIAL-3000	2.480,76	30	82,7	100	8,27	0,23
	C.10	INDUSTIAL-3000	2.480,76	30	82,7	100	8,27	0,23
	C.11	INDUSTIAL-3000	2.480,76	30	82,7	100	8,27	0,23
	C.12	INDUSTIAL-3000	3.188,92	30	106,3	100	10,63	0,30
IND-D	D.1	INDUSTIAL-1500	1.449,49	30	48,3	100	4,83	0,13
	D.2	INDUSTIAL-1500	1.353,60	30	45,1	100	4,51	0,13
	D.3	INDUSTIAL-1500	1.353,60	30	45,1	100	4,51	0,13
	D.4	INDUSTIAL-1500	1.353,60	30	45,1	100	4,51	0,13
	D.5	INDUSTIAL-1500	1.353,60	30	45,1	100	4,51	0,13
	D.6	INDUSTIAL-1500	1.353,60	30	45,1	100	4,51	0,13
	D.7	INDUSTIAL-1500	1.353,60	30	45,1	100	4,51	0,13
	D.8	INDUSTIAL-1500	1.353,60	30	45,1	100	4,51	0,13
	D.9	INDUSTIAL-1500	1.353,60	30	45,1	100	4,51	0,13
	D.10	INDUSTIAL-1500	1.353,60	30	45,1	100	4,51	0,13
	D.11	INDUSTIAL-1500	1.353,60	30	45,1	100	4,51	0,13
	D.12	INDUSTIAL-1500	1.353,59	30	45,1	100	4,51	0,13
	D.13	INDUSTIAL-1500	1.548,07	30	51,6	100	5,16	0,14
	D.14	INDUSTIAL-1500	2.093,14	30	69,8	100	6,98	0,19
	D.15	INDUSTIAL-1500	1.353,60	30	45,1	100	4,51	0,13
	D.16	INDUSTIAL-1500	1.353,60	30	45,1	100	4,51	0,13
	D.17	INDUSTIAL-1500	1.353,60	30	45,1	100	4,51	0,13
	D.18	INDUSTIAL-1500	1.353,60	30	45,1	100	4,51	0,13
	D.19	INDUSTIAL-1500	1.353,60	30	45,1	100	4,51	0,13
	D.20	INDUSTIAL-1500	1.353,60	30	45,1	100	4,51	0,13
	D.21	INDUSTIAL-1500	1.353,60	30	45,1	100	4,51	0,13
	D.22	INDUSTIAL-1500	1.353,60	30	45,1	100	4,51	0,13
	D.23	INDUSTIAL-1500	1.353,60	30	45,1	100	4,51	0,13
	D.24	INDUSTIAL-1500	1.353,60	30	45,1	100	4,51	0,13
	D.25	INDUSTIAL-1500	1.353,60	30	45,1	100	4,51	0,13
	D.26	INDUSTIAL-1500	1.449,49	30	48,3	100	4,83	0,13
EQ	EQ-1	COMERCIAL	3.193,83	40	79,8	100	7,98	0,22
	EQ-2	SOCIAL	3.196,73	40	79,9	100	7,99	0,22
	EQ-3	DEPORTIVO	2970,18	40	74,3	100	7,43	0,21

Con relación a las previsiones y determinaciones del Excmo. Ayuntamiento respecto al Plan Especial de Infraestructuras de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas, hay que señalar que éste define una nueva arteria o alimentador por la margen izquierda de la Carretera de Fuente Palmera como infraestructura necesaria para permitir el desarrollo previsto por el PGOU hasta la Algaba y Polígono Aeronáutico y que supone el abastecimiento al depósito de cola de la Algaba.

Red de saneamiento: residuales y pluviales.

El sistema de evacuación de aguas es **separativo** entre la red de aguas pluviales y la red de aguas residuales, realizadas mediante canalizaciones subterráneas de PVC de alta presión, con un diámetro mínimo, por motivos de explotación y conservación, de 315 mm.

Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de de 250 mm, según se indica en el Art. 10.236 del PGOU de Palma del Río.

Como ya se ha indicado la evacuación de las **aguas residuales** comienza con su unificación en el pozo R-14, situado en la intersección de los Viales C y E ,desde el que se cruza la A-453 en el interior de un tubo existente de hormigón Ø 1.000 mm.

Tras el cruce anterior, la conducción, ahora de PVC Ø 630 mm., deberá discurrir paralela a la cuneta derecha (en sentido Norte-Sur) de un nuevo enlace proyectado entre la A-453 y la A-440, que está previsto de remodelarse en breve.

Posteriormente, acaba conectando a la red general de Palma del Río en un pozo de registro, desde el que parte un colector ovoidal existente de dimensiones 1200x800 mm.

El caudal de evacuación previsto para la red de aguas residuales, será igual al máximo caudal previsto en el abastecimiento, utilizando un tiempo de 10 horas de consumo, deduciendo el caudal de riego, y mayorado en 2,5 por previsión.

En la red interna se colocarán pozos de registro en los cambios de rasante y de dirección, y de manera general cada 40 metros de distancia.

En los primeros tramos de la red de aguas residuales, los absorbedores de calzada de la red de pluviales se han conectado a la red de residuales para facilitar el mantenimiento de esta red.

Dentro del ámbito de las aguas residuales, y también en relación a las zonas verdes, se han previsto dos acometidas a esta red en cada una de las zonas verdes, en previsión de la futura ubicación de quioscos y otro tipo de instalaciones.

El vertido **de las aguas pluviales** no podrá realizarse de modo directo al arroyo el Rincón, por lo que dentro de la zona verde V-2, se ha previsto la ubicación de un tanque de tormenta, donde se recogerán las aguas pluviales internas del sector, y desde el mismo se producirá el vertido a una nueva obra de paso bajo la A-440, para posteriormente discurrir al sur de dicha carretera hasta el punto de vertido en el arroyo.

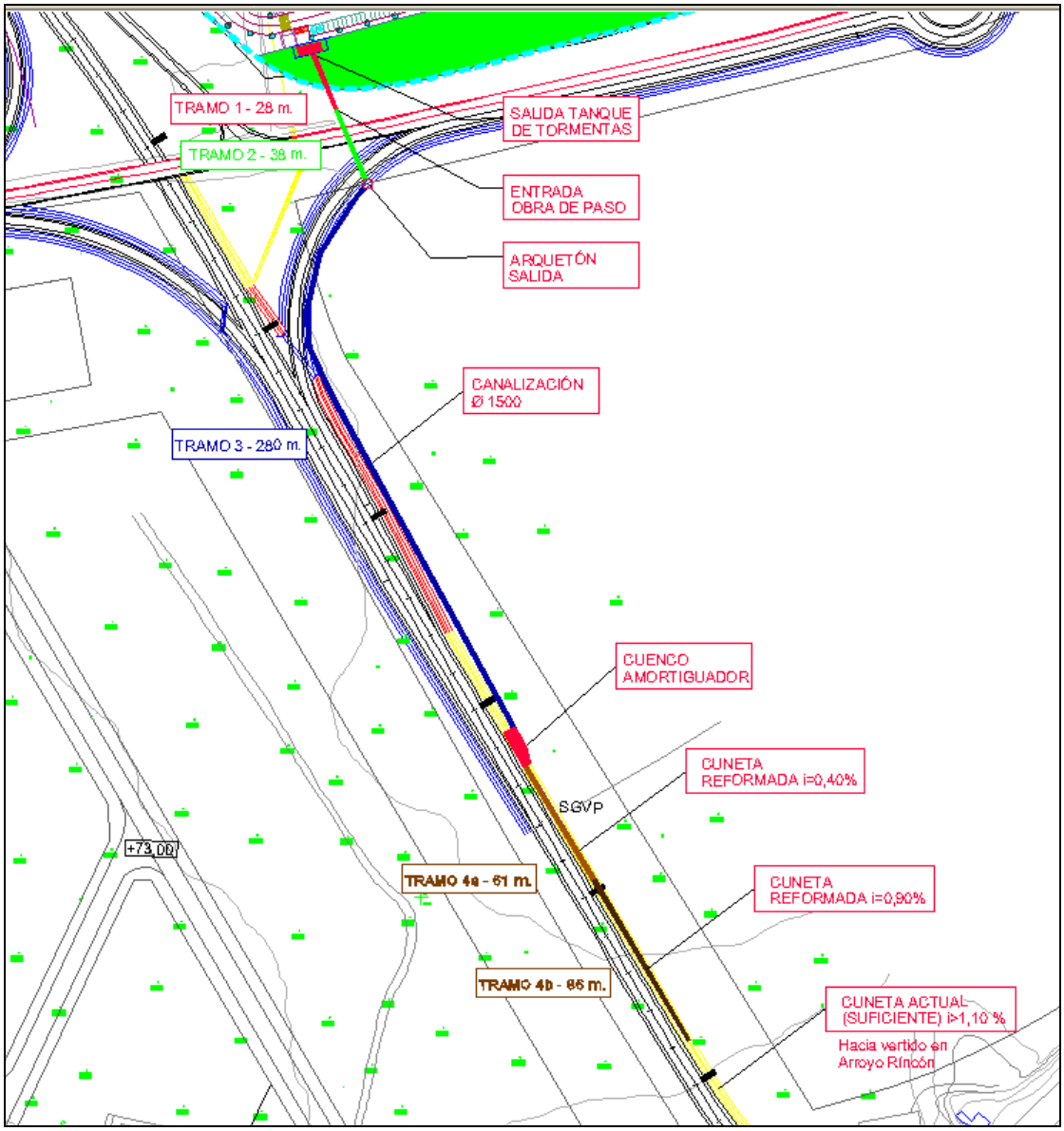
La función del tanque de tormenta es retener las primeras aguas de escorrentía concentradas con la carga contaminante del lavado de viales y superficies, para que éstas no sean evacuadas directamente al cauce, sino que sean incorporadas a la red de aguas residuales, para lo cual será necesario realizar un bombeo, integrado de forma anexa al tanque.

Con motivo de no elevar de forma desproporcionada la cota de los nuevos viales sobre la topografía actual, la cota de salida que aquellos han impuesto a la evacuación de las aguas pluviales desde el tanque de tormenta ha sido de +71,61. Dicha cota queda por debajo de la que presenta la generatriz inferior del tubo Ø 1.800 mm., existente, bajo la A-440 (+73,80), junto a ese tanque de tormenta. Por tanto, para el desalojo de las aguas blancas de la urbanización se ha previsto una solución alternativa.

De este modo, en coordinación con las distintas entidades vinculadas al proyecto y, en concreto, tras contactos con la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, se ha previsto un nuevo paso bajo la A-440, mediante hinca de tubería de fundición de Ø 2.000 mm., a través de la que se traza un colector Ø 1.500 mm. de hormigón armado, que se encargue de evacuar las aguas pluviales desde el tanque de tormenta.

Por tanto, la solución propuesta consiste en un colector de hormigón armado Ø 1.500 mm., que parte del aliviadero del tanque de tormenta, atraviesa la A-440, queda instalado en zanja bajo el nuevo enlace entre la A-440 y la A-453, hasta llegar a su margen Sureste, desde el que, finalmente, discurrirá paralelo al mencionado enlace, primero (bajo la cuneta que se ejecute), y a la A-453, después (paralela a la cuneta existente). Todo este recorrido se realiza siempre dentro de la zona de expropiación de la propia carretera.

El trazado de la conducción concluirá en un cuenco amortiguador de unos 13 m. de longitud, en el que desembocarán, tanto ésta, como la propia cuneta existente de la A-453.Desde aquí se prevé reformar la cuneta de la A-453 para adaptarla a las nuevas cotas y al nuevo caudal evacuado.



Esquemática de la solución prevista para la evacuación de aguas blancas de la zona de actuación.

Escorrentías procedentes de ZV-1 y ZV-2, y de la zona alomada al NE.

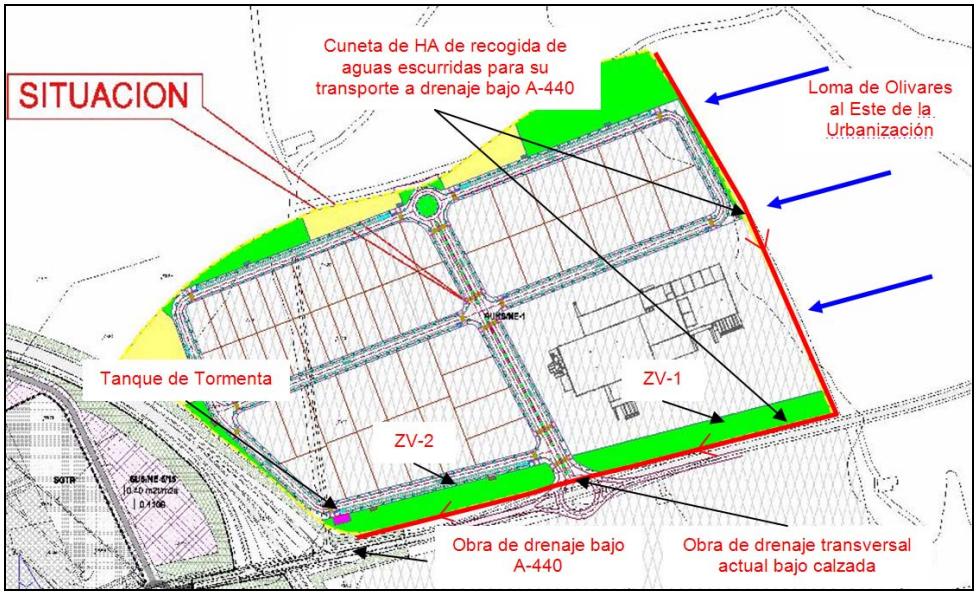
Por otro lado, se indica que a través de la obra de drenaje transversal Ø 1.800 mm. de la A-440 sí se desaguarán otras aguas de escorrentía procedentes de ciertas zonas verdes de la urbanización y de una zona alomada de olivares al Noreste del sector.

Las zonas verdes aludidas son las denominadas como ZV-1 y ZV-2. Al caudal escurrido desde éstas habrá que sumarle el procedente desde la superficie situada fuera de los límites de la urbanización hacia el Este de la misma, en la que, de forma alomada, se encuentra un área de olivar de unas 10 ha de extensión.

La previsión del desalojo directo de esta aguas periféricas de la urbanización viene motivada por no aumentar el diámetro de la red de aguas blancas, al verse incrementado el volumen de aguas transportado consecuencia de la suma del caudal correspondientes a aquellas escorrentías.

En la siguiente ilustración se observa el recorrido y procedencia de esta agua de escorrentía a desaguar a través de la obra de drenaje transversal Ø 1.800 mm.

***Ilustración**. Esquemática sobre el recorrido de las aguas escurridas de la ZV-1, ZV-2 y Zona al Este de la urbanización, hasta su evacuación a través de la obra de drenaje de la A-440. En línea azul se representa la dirección de flujo de aguas escurridas desde la zona al Este de la urbanización.*



Para realizar una primera estimación del caudal de aguas pluviales dentro del sector, se procede a aplicar la fórmula racional del método propuesto y publicado por la Dirección General de Carreteras, denominado "Cálculo Hidrometeorológico de caudales máximos para pequeñas cuencas naturales".

La aplicación del método parte de la siguiente expresión:

$$Q = \frac{C \times I \times A}{K}$$, donde:

Q(m3/s): Caudal punta.

I(mm/h): Máxima intensidad de lluvia media establecida en 83,52 mm/h para el municipio de Palma del Rio.

A(Ha): Superficie del área drenada.

C: Coeficiente medio de escorrentía de la superficie drenada.

K: Coeficiente que depende de las unidades en que se expresen Q y A, y que incluye un aumento del 20% en Q para tener en cuenta el efecto de las puntas de precipitación. En este caso alcanza el valor de 300.

Por tanto obtenemos:

- Viales: 4,81 H a x 83,52 mm/h x 0,90 / 300 = 1,205 m^3/seg.

- Cubiertas: 14,20 Ha x 83,52 mm/h x 0,90 / 300 = 3,558 m^3/seg.

-Verde: 3,67 Ha x 83,52 mm/h x 0,50 / 300 = 0,510 m^3/seg

TOTAL.....….....5,273 m^3/seg.

Por tanto el valor de cálculo que indica el Plan de Sectorización, para la intensidad de lluvia de 83,52 mm/ hora, estableciendo un caudal de 8,54 m³/seg, es superior al que se obtiene según la estimación realizada.

La red interior del sector e efectuará igualmente subterránea, mediante canalización única bajo viales. El sistema de captación se hará a base de sumideros, arquetas y tuberías.

Los absorbedores se colocarán a distancia inferior a los 45 m. de tramos horizontales.

La red tendrá velocidades desde 0,6 y 3,5 m/seg., debiéndose emplear diámetros mínimos de 315 mm de PVC y para secciones mayores de 630 mm se

utilizarán tuberías de hormigón armado. Dicha red irá a una distancia mínima de 1 metro de profundidad y 0,9 metros con otras canalizaciones.

Se colocarán pozos de registro en los cambios de rasante y de dirección, y de manera general cada 40 m de distancia máxima.

En el proyecto de urbanización se estudiarán detenidamente todos los factores que intervienen en el saneamiento, siguiendo las indicaciones de los servicios técnicos municipales. El proyecto de urbanización contemplará todos los aspectos requeridos por CHG en su informe emitido en Mayo de 2008:

-Se adoptarán técnicas para la disminución de las puntas de caudales.

-Se adoptarán técnicas para reducir las cargas contaminantes.

-Se presentará proyecto para autorización previa por el Organismo de Cuenca respecto al punto y caudal máximo previsible.

-Se deberá calcular la afectación a predios existentes.

Red de distribución de energía eléctrica

El proyecto de la red de suministro y distribución de energía eléctrica y alumbrado público, se atenderá a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Alta y Baja Tensión, en la Instrucción de 14 de Octubre de 2.004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas e Instrucciones Municipales.

En el PEI de Palma del Río queda reflejado la ubicación de la subestación 66/15 y la trayectoria de la canalización subterránea de media tensión, siendo el punto de conexión el indicado en los planos del presente proyecto.

Si bien no tenemos todavía información concreta de la Compañía Suministradora SEVILLANA ENDESA, entendemos que la previsión por parte del PGOU de una nueva Subestación en el área cercana del borde este del núcleo, frente a nuestro sector, incluirá las necesidades del suministro del mismo tal y como se prevé en el estudio económico del Plan Especial de Infraestructuras Suministro Eléctrico de Palma del Rio, actualmente en redacción.

Si no se conoce de antemano la potencia a instalar en las parcelas, ésta será la que estime el técnico que redacta el proyecto de electrificación, en función del uso previsto para el área de uso industrial y de la planificación urbanística, con los siguientes mínimos de potencias por parcela en función de la superficie total de ésta:

Superficie de parcela (m_2)	*Potencia prevista mínima (Kw)*
S ≤ 300	*15*
300< S ≤ 1000	*15 + 0,05 (S-300)*
1000 < S	*0,05 S*

Siendo la potencia prevista para parcelas de mas de 1.000 m2 equivalente a 50 W/m2, que corresponde a la actuación.

La potencia instalada será, como se indica en la solicitud de punto de conexión presentada a la Compañía Suministradora, igual a:

TIPO SUMINISTRO	Superficie suelo (m2.s)	Superficie construida (m2.t)	POTENCIA UNITARIA (w . m2) Pu	POTENCIA TOTAL Ss * Pu
Industrial	193.892,85	145.682,12	50	7.284.106,00
Deportivo	5.941,82	2.970,91	50	148.545,50
Comercial-Social	5.413,04	6.413,04	50	320.652,00
Alumbrado		68 farolas x 1,80	250	30.600
POTENCIA TOTAL				**7.783.903,50 W**

Se estará, por tanto a las determinaciones que se establecen en el Plan Especial de Infraestructura de Suministro Eléctrico, y en particular a los gastos que se deriven de los refuerzos y mejora de las redes Eléctricas, definidas en éste, en concepto de cargas externas o derechos de Extensión.

En el Proyecto de Urbanización se valorará en detalle las conexiones exteriores con la nueva subestación.

Con la infraestructura de media tensión proyectada las instalaciones de Guadex se conectarán a la red subterránea de la urbanización, quedando los dos apoyos y el tramo de línea aérea existente inútiles. Por tanto, una vez asegurado el suministro de la citada nave, habrá que proceder a su desmantelamiento.

El trazado de las canalizaciones de media con independencia de que contenga o no circuitos deberá plantearse por los viales E y A. En estos viales la red de media debería discurrir cercano a las parcelas industriales IND 3000.

-Capacidad de líneas y Centros de Transformación:

A partir de la red de media tensión que discurre por los viales de la urbanización del sector, conectamos para dar suministro de energía a los distintos centros de transformación previstos.

A nivel constructivo, las líneas irán protegidas por tubos de PE de diámetro 200 mm, que sirven de canalización, y se instalarán en el fondo de una zanja de ancho variable, en función del número de tubos y de las canalizaciones totales.

Para la potencia estimada de 7.784 Kw aplicando el coeficiente de simultaneidad de 0,80 que establece la Instrucción de 14 de Octubre de 2.004 y pasando a KVA, se obtiene:

7.784 Kw x 0,80 = 6.227,20 Kw / 0,80 =7.784 KVA

Por tanto si se han previsto centros de transformación, con capacidad para dos transformadores de 630 KVA obtenemos:

7.784 KVA / 1.260 KVA = 6,20 Centros de Transformación.

Por lo que queda justificado que los 7 Centros de Transformación previstos, además del ya instalado para la industria existente, son suficientes para satisfacer la demanda prevista en el sector.

-Distribución en Baja Tensión:

La red de Baja Tensión partirá desde cada transformador y alimentará a las distintas parcelas existentes, mediante canalización subterránea, bajo tubo y con conductor de aislamiento de 1 Kv.

A la salida del C.T. la red quedará protegida mediante fusibles de alto poder de ruptura y en las cajas generales individuales de cada parcela. Igualmente se protegerán los cambios de secciones mediante cajas de derivación estancas, situadas en arquetas para dicho fin.

La red de baja tensión debe diseñarse de forma que de servicio a todas las zonas verdes.

En el Proyecto de Urbanización se estudiarán detenidamente y detallarán todos los factores que intervienen en la electrificación.

Otros servicios

En el marco del presente plan parcial no se considera ningún tipo de actuaciones o previsiones de mejora y o refuerzo respecto a otros tipos de infraestructuras y servicios como los siguientes:

-Telefonía.

Se proyecta una red de telecomunicaciones exterior que dotará al sector de las canalizaciones y demás elementos necesarios para la distribución de los servicios de telecomunicaciones, incluido el servicio de telefonía básica.

Se proyectará una red de telecomunicaciones compuesta por una red troncal que parte de las cámaras de registro desde donde se realiza el suministro, mediante un prisma de canalización de 6 tubos de PVC de 110 mm de diámetro.

Esta red incorpora puntos de distribución donde se instalarán arquetas tipo D de la cual partirán 4 tubos de 110 mm de diámetro para una red de distribución secundaria.

No obstante lo anterior, cuando vayan a acometerse las obras, se deberá poner en conocimiento a la compañía TELEFÓNICA DE ESPAÑA S.A. para su inspección y control, así como por si hubiera que introducir alguna modificación.

Las canalizaciones se construirán con tubos de cloruro de polivilino (PVC) de diámetro ϕ110 mm, espesor de 1,8 mm y protegido con hormigón en masa formando un prisma de canalización.

Para proteger los tubos de PVC se utilizará hormigón en masa de consistencia blanda, compactado y picado, con el fin de evitar coqueras. La dosificación será de 1:4:8 y volumétrica de 150 kg. de cemento por cada m3.

Se utilizarán soportes distanciadores para separación entre conductos que se colocan cada 70 cm.

Otros elementos a utilizar en la canalización serán:

-Codos de PVC para tramos curvos, con tubos de PVC de 110 mm de diámetro exterior y 3,2 mm de espesor, que se emplearán también para la salida de canalización a fachada o poste.

-Adhesivo para unión y encolado de tubos.

-Cuerda plástica de nylon de 5 mm de diámetro como hilo guía.

Como norma general, se procurará que el trazado sea lo más recto posible, y en los casos en que se tenga que curvar se establece como límite que el radio de curvatura sea como mínimo de 25 m (curvado en frío).

En los casos en los que no se pueda conseguir, se intercalarán las arquetas necesarias, teniendo en cuenta que la longitud máxima entre arquetas es de 70 metros.

Las arquetas a instalar serán del tipo D, H ó M para cada caso en particular.

Se incluye plano de Red de Telecomunicaciones con el trazado y ruta de las canalizaciones, ubicación de puntos de distribución , así como trazado y ubicación de la acometida soterrada.

.

Alumbrado publico

Igualmente se proyectarán redes de alumbrado público, subterráneas, con iluminación media, medida sobre el pavimento de 20 Lux, según se indica en el Art. 10.241 del PGOU.

Se considera un factor de uniformidad medio, superior a 0,6 y máximo, superior a 0,3.

Se situarán puntos de luz a ambos lados de los viales, colocados enfrentados en el vial principal y al tresbolillo en el resto de viales, sobre báculos de 12 m. de altura, con una separación entre farolas de aproximadamente 40 m.

Desde el cuadro de protección se regularán las protecciones necesarias, célula fotoeléctrica, equipo de ahorro de energía, así como los interruptores horarios de encendido y apagado. Cada báculo o farola llevará su protección a tierra independiente.

En el Proyecto de urbanización se incluirá un estudio sobre el tipo de luminaria y de la distribución de intensidades del foco luminoso.

1.3.2.6. AJARDINAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO.

En relación a la jardinería y mobiliario urbano, se hacen las siguientes consideraciones, que en el transcurso de la definición del proyecto de urbanización, se adecuarán y coordinarán con los requerimientos del servicio municipal medioambiental y de jardinería.

JARDINERÍA.

En este apartado se expondrán las vegetaciones propuestas para los acerados, las medianas, rotondas e interior de zonas verdes. En este sentido, destacan dos zonas verdes generales indicadas en los planos como ZV, repartidas por todo el sector

En los acerados se plantarán arbolado de poca altura, la especie elegida ha sido Citrus Aurantium. La distancia entre ellos rondará los 13 metros, procurando no entorpecer el acceso de vehículos al interior de las parcelas.

Tabla: *unidades de alcorques.*

	Unidades de Citrus Aurantium
Vial A	43
Vial B	22
Vial C	44
Vial D	42
Vial E	90
Vial F	93
	Total = 334 ud.

Los alcorques se realizaran sin bordillo y sin rejilla. Se dispondrán huecos circulares en la solera del acerado en los que se realizarán las plantaciones.

En las amplias zonas verdes del sur del sector, ZV-1 y ZV-2, se dispondrán unidades de Roystonea Regia separadas 50 metros. Los espacios entre estas palmeras se completaran con extensiones de rocallas, formadas por piedras volcánicas porosas y arbustos de distintas clases. En la zona verde tipificada como ZV-2 se dispondrá un camino de jable delimitado por bordillos jardineros, en el cual se instalarán bancos y papeleras. El resto de la superficie se plantará con césped a gramón.

En las amplias zonas verdes del Norte del sector, ZV-4 y ZV-5, se dispondrá un sendero de jable y una plazoleta central en la que se situará una jardinera ornamental. Alrededor del camino se plantarán unidades de Nerium Oleander y Tipuana Tipu como árbol de sombra. En la zona delimitada por el sendero y el acerado se plantará césped a gramón. En la zona delimitada por el sendero y el limite del sector se realizará una reforestación autóctona, la tipología propuesta serán unidades de olivos, encinas y frutales de la zona.

En la rotonda situada al Norte del Vial A se dispondrán dos unidades de Roystonea Regia y diversos arbustos ornamentales.

En la media del Vial A, se alternarán unidades de Roystonea Regia con rosales arbustivos.

A continuación, pasamos a describir las plantaciones utilizadas en la jardinería del proyecto de urbanización.

Arbolado

Roystonea regia

Nombre común o vulgar: Palmera real, Chaguaramo cubano, Palmera real cubana, Asahí, Caruta, Chaguarama, Mapora, Palma de yaguar, Palmiche, Palmiste, Yagua, Yaguarrama

Familia: Arecaceae (antes Palmaceae).

Origen: Cuba.

La Palmera real de Cuba tiene un tronco robusto, tipo columna, de color blanco mármol, un tallo de la corona enorme, color verde césped, y una hermosa corona de hojas grandes y plumosas. Crecimiento rápido en condiciones favorables.

Hojas pinnadas de hasta 8 metros de largo y color verde brillante por ambas caras. Dichas palmas tienen un aspecto airoso y plumoso, sus folíolos pueden llegar a medir hasta un metro sobre todo los de la base de la hoja.

Entre la zona de unión de tronco y capitel brotan las inflorescencias que son muy ramificadas, con pequeñas flores aromáticas de color blanco.

Frutos redondeados de color púrpura.

En su país de origen estos frutos ricos en grasas y almidón son dados a los cerdos como un excelente pienso.

Por su majestuosidad es una excelente palmera para pies aislados y ornamentales alineaciones dando así una gran categoría a las calles o avenidas.

Se planta ampliamente como una planta ornamental en los trópicos americanos y en otras partes.

Muy utilizada en alineaciones por su porte en calles o avenidas.

Otras características:

- Requiere exposición soleada.

- Prefiere suelos profundos y ricos en materia orgánica.

- Soporta incluso vientos huracanados.

- Riegos abundantes, tolerando también la sequía una vez establecida.

- Transplante fácil.

- Se multiplica por semillas, que tardan unos dos meses en germinar.

Ilustración: *Roystonea Regia.*

Tupuana Tipu

Familia: Fabaceae (Papilionaceae)

Sinónimos: Tipuana speciosa Benth., Machaerium tipu Benth.

Nombre común: Tipa, Tipuana.

Lugar de origen: Argentina, llegando a Bolivia.

Etimología: Tanto Tipuana como tipu provienen de sus nombres populares indígenas.

Árbol semicaducifolio, corpulento, de 10-15 m de altura, con la copa amplia, algo aparasolada y el tronco grueso con la corteza oscura, fisurada. Ramas nuevas colgantes. Hojas imparipinnadas, de 10-20 cm de longitud. Poseen 11-29 folíolos oblongos de 4-7 cm de longitud, de color verde-amarillento, con el ápice emarginado. Inflorescencias en racimos axilares y terminales de 5-11 cm de longitud, con flores de color amarillo-naranja

de unos 2 cm de diámetro. Florece de Junio a Agosto. Fruto en sámara de unos 4-7 cm de longitud, indehiscente, conteniendo 1-3 semillas rojizas.

Se multiplica por semillas sin dificultad. Árbol resistente, de rápido crecimiento y que admite bastante bien la poda. Es buena especie para sombra. Hay que formarle la cruz bastante alta para evitar que sus largas ramas cuelguen hasta el suelo. Mediante la poda inicial de formación podemos abrir o cerrar la copa, no obstante, para un buen desarrollo del árbol necesita suficiente espacio. Sus raíces son agresivas, por lo que no se aconseja su plantación cerca de edificaciones.

Ilustración: *Tipuana Tipu.*

Jacaranda mimosaefolia

Nombre científico: Jacaranda mimoseafolia.

Nombre común o vulgar: Jacarandá, Palisandro, Tarco.

Familia: Bignoniaceae.

Origen: Brasil, Paraguay y norte de Argentina.

Etimología: El nombre del género deriva de la denominación original que se le daba a esta planta en Brasil.

Árbol caducifolio, de rápido crecimiento, copa esférica.

Tamaño: Medio. De 6 a 10 m de altura y de 4 a 6 m de diámetro de copa. Puede sobrepasar los 25 m.

Hojas: perennes (caducas con heladas fuertes), parecidas a las de un helecho, opuestas, bipinnadas, de 15 a 30cm. de largo, con 16 o más pares de divisiones que portan cada una de 12 a 24 pares de foliolos oblongos, de un centímetro de largo, de color verde grisáceo.

Las flores se reúnen en espigas y son azules o púrpura azulado.

Flor: Azul o lila, de 5 cm de largo, en racimos al extremo de las ramas hasta de 25 cm de largo. Cubren todo el árbol. La floración se produce en primavera. Puede haber una segunda floración a principios de otoño. Tiene una floración espectacular.

Frutos: Cápsulas leñosas planas marrón oscuro, las semillas son aladas. Fructificación a finales de otoño, permanece todo el año.

Es un árbol resistente a las condiciones urbanas por lo que está indicado en plantaciones de alineación.

Muy adecuado como árbol de calles y parques.

Plantado en combinación con la flor de azahar y con Tipuana, su efecto contrastante de floración violeta es magnífico.

Requiere clima suave en los que no se produzcan heladas y en los que el descenso de temperatura sea esporádico, con heladas débiles.

Florece abundantemente en exposición soleada.

Rústica en cuanto a tipo de suelo, aunque prefiere terrenos areno-arcillosos que mantengan la humedad.

Poda de formación y de mantenimiento muy ligeras. No necesita podarse para contribuir a su floración.

Patología: pulgones. Las panículas florales y los brotes son atacadas con frecuencia por pulgones.

Se propaga con facilidad por semillas. Siembra directa (temperatura 20-30 ºC) en otoño o primavera. No se emplea la propagación vegetativa.

Ilustración: *Jacaranda Mimoseafolia.*

Arbustos.

Se proponen adelfas ,Nerium Oleander, o similares, como arbustos altos.

Ilustración 4: Arbustos Altos, adelfas (nerium oleander).

En lo que se refiere a la vegetación arbustiva de menor tamaño, que pueden ser empleados en funciones ornamentales, se presentan a continuación distintas especies atendiendo a su tipología:

-Arbustos Bajos (25-30 cm.)

Se proponen la Lantana Sellowiana, Agapanthus Africano, Felicia Melloides,o similares.

***Ilustración**: Arbustos Bajos, Agapanthus africanus.*

-Arbustos Medios (50-80 cm.)

Se proponen Euriops S.P., Lantana Camara, Streptosdem, rosales o similares.

***Ilustración**: Arbustos Medios, Lantana Camara.*

MOBILIARIO URBANO.

Principalmente, se instalarán papeleras y bancos. Las primeras se distribuirán por todo el acerado y en los caminos peatonales de las zonas verdes, mientras que los bancos se ubicarán sólo en estos últimos.

La situación de estos elementos aparece en la planimetría de proyecto.

Los bancos serán del tipo "Barcino" o similar de las siguientes características:

-Dimensiones aproximadas 200x70x78 cm.

-Material: pies de fundición dúctil y tablones de madera.

-Anclaje: tornillos de fijación y macizo de anclaje.

Las papeleras serán del tipo circular o semicircular abatible, las características serán las siguientes:

-Cubeta abatible en plancha de acero con perforaciones. Apoyada en estructura de tubo de ∅40 mm. con base de anclaje y pletinas rectangulares con dos perforaciones ∅12 mm. para su fijación en el suelo.

-Con tratamiento superficial que evite la corrosión, resultados superiores a 300 horas de niebla salina. Color gris RAL 7011 ó el elegido por la D.O.

Anclaje, mediante 4 pernos de expansión y macizo de anclaje cuando se coloquen en zonas verdes.

Se incluye plano nº 5.7 "Jardinería y Mobiliario Urbano. Planta" y "Jardinería y Mobiliario Urbano. Detalles" donde pueden apreciarse los detalles arriba especificados.

1.3.2. GESTION URBANISTICA.

Sistemas de actuación.

El sistema de actuación para el sector industrial IND- CARRETERA DE FUENTE PALMERA 1, será el de **COMPENSACIÓN**, y en atención a los compromisos y convenios acordados entre la iniciativa pública en la formulación del Plan y la titularidad privada del suelo.

La elección, definida en el Plan de Sectorización, se ha realizado considerando y teniendo en cuenta las prioridades y necesidades a medio plazo del desarrollo de esta área y del proceso urbanizador, la capacidad de gestión de EPSA como empresa municipal y los medios económicos y financieros con los que cuentan las Administraciones actuantes y los titulares privados del suelo.

Unidades de ejecución

El Plan Parcial establece la delimitación de dos "unidades de ejecución" para el ámbito del sector, a desarrollar mediante el sistema de actuación por "compensación", estando sujeto a las disposiciones establecidas en la Sección Cuarta del Capítulo II del Título IV Ley del Suelo 7/ 2002 y Reglamento de Disciplina Urbanística.

UE- 1 "INDUSTRIAL EPSA", el ámbito de los suelos pertenecientes a la propiedad inicial del suelo Doña Pilar Repiso, que quedan recogidos en el convenio previo desarrollado por la Empresa Pública de Suelo, y que cuenta con una superficie de 212.443,10 m2.

UE-2 "GUADEX" la unidad de ejecución que recoge la propiedad de la empresa en cuestión y que cuenta con una superficie de 78.921,15 m2.

La delimitación se realiza al objeto de posibilitar garantizar la gestión y avalar la premura de tiempos para la ejecución de la UE-2 "GUADEX".

1.4-ANEXOS A LA MEMORIA DEL PLAN PARCIAL.

1.4.1. SINTESIS DE LA MEMORIA.

El sistema de de actuación del presente Plan Parcial es el de Compensación, delimitando 2 unidades de ejecución (UE- 1 "INDUSTRIAL EPSA", UE-2 "GUADEX") dentro del ámbito que se desarrollaran mediante un único Proyecto de Urbanización ejecutado en 2 fases.

La ordenación propuesta se adecua a los objetivos y condicionantes reflejados a continuación:

-Satisfacer la demanda actual de suelo industrial, lo que justifica la necesidad de acometer un nuevo desarrollo industrial próximo a otros sectores industriales precedentes.

-Crear un marco normativo que permita el desarrollo de diferentes tipologías edificatorias industriales de escalas diversas, así como incorporar la edificación industrial existente de la empresa Guadex S.L. y permitir su futura transformación a una parcelación IND-3000 mediante redacción de Estudio de Detalle.

-Desde el punto de vista formal generar una imagen homogénea conjunta del polígono, siguiendo las indicaciones de EPSA y de los técnicos municipales, a pesar de las diferentes tipologías edificatorias industriales planteadas, pero permitiendo a la vez la flexibilidad que requieren los usos que se implantan.

-Solucionar la conexión del nuevo ámbito industrial con el sistema viario circundante a través del nuevo nudo viario propuesto de acceso central al sector con la carretera A-440 mediante glorieta y permitir el acceso a la edificación agrícola originaria de la finca .

-Las reservas para las los espacios libres y dotaciones se establecen con las características y proporciones adecuadas a las necesidades del sector, cumpliendo con lo indicado en el Plan de Sectorización , el Reglamento de Planeamiento y con los estándares mínimos definidos en el art. 17 de la LOUA para las áreas con uso característico industrial.

1.4.2. CUADROS RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL.

-Cuadros resumen justificativos de las reservas de dotaciones:

PALMA DEL RÍO. CÓRDOBA			
RESERVAS MÍNIMAS DE SUELO, SEGÚN LOUA ART. 17			
SUPERFICIE SECTOR NE-1 (USO GLOBAL INDUSTRIAL)			291,364.25
USOS		RESERVA MÍNIMA (m2)	SUPERFICIE PROPUESTA(m2)
DOTACIONAL (PARQUES Y JARDINES,EQUIPAMIENTO DEPORTIVO,COMERCIAL Y SOCIAL)	14-20%	40.790,99-58.272,84	48,918.36
ZONAS VERDES	10%	29,136.43	36,587.45
APARCAMIENTOS	0,5-1 plaza/100m²t	729/1457 PLAZAS	**1.609 PLAZAS** 832 PLAZAS ANEXAS VIARIO 777 EN INTERIOR PARCELAS

PALMA DEL RÍO. CÓRDOBA				
RESERVAS MÍNIMAS DE SUELO, SEGÚN REGLAMENTE PLANEAMIENTO				
SUPERFICIE SECTOR NE-1 (USO GLOBAL INDUSTRIAL)				291,364.25
USOS			RESERVA MÍNIMA	SUPERFICIE PROPUESTA
SISTEMA ESPACIOS LIBRES(SELDUP)		10%	29,136.43	36,587,45(De esta superficie 33,629,75 cumple con art 4 del Anexo RP: SUP>1000 mts. y Diámetro >30 mts.)
CENTROS CULTURALES-DOCENTES		No se prevé reserva		
SIPS	DEPORTIVO	2%	5,827.29	5,940.35
	COMERCIAL	1%	2,913.64	3,193.83
	SOCIAL	1%	2,913.64	3,196.73
APARCAMIENTOS		1 plaza/100m²t	1457 PLAZAS	**1.609 PLAZAS** 832 PLAZAS ANEXAS VIARIO 777 EN INTERIOR PARCELAS

Nº PLAZAS DE APARCAMIENTO		
PARCELA	USO	Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO
INDUSTRIAL		
IND-A	INDUSTIAL-3000	198
IND-B	INDUSTIAL-3000	191
IND-C	INDUSTIAL-3000	159
IND-D	INDUSTIAL-1500	182
TOTAL INDUSTRIAL		**730.00**
EQUIPAMIENTO COMERCIAL		
EQ-1	CO	16.00
EQUIPAMIENTO SOCIAL		
EQ-2	SO	16.00
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO		
EQ-3	PARQUE DEPORTIVO	15.00
TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS URBANAS		
VIARIO		832
TOTAL APROV. LUCRATIVO SECTOR		**1,609.00**

-Cuadros resumen de características del plan parcial.

DATOS DE PLANEAMIENTO			DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO				DETERMINACIONES DE GESTIÓN		
IDENTIF	DENOMINACION DEL SECTOR	SUPERFICIE DEL SECTOR M2	INSTRUMENTO DE ORDENACION	INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA M2T/M2S	TECHO MAXIMO M2	USOS PORMENORIZADOS ZONIFICACION	AREA DE REPARTO (USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICO)	APROVECHAM. MEDIO	SISTEMA DE ACTUACIÓN INICIATIVA
PP-IND CTF 1	INDUSTRIAL CTRA. FUENTE PALMERA	**291364,25**	PLAN PARCIAL	0,5	**145682,12**	INDUSTRIAL	AR-INDUSTRIAL NE-1	**0,5**	COMPENSACION PUBLICA

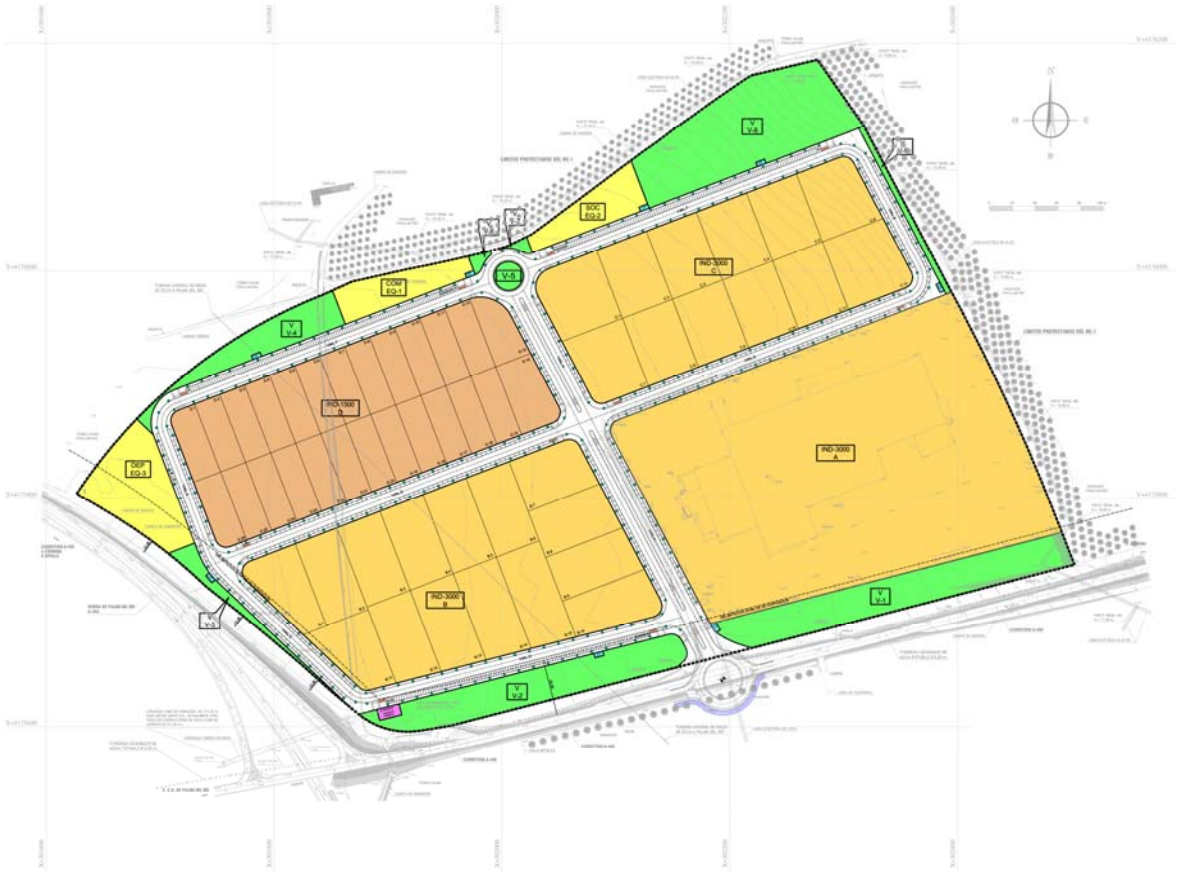
Plano Zonificación O.1

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y PARCELARIO

MANZANA	USO	SUPERFICIE PARCELA M2 SUELO	TECHO EDIFICADO M2T/M2S	COEF EDIFICABILIDAD
INDUSTRIAL				
IND-A	INDUSTIAL-3000	68.771,31	39.460,57	0,573794
IND-B	INDUSTIAL-3000	46.239,08	38.134,29	0,824720
IND-C	INDUSTIAL-3000	38.519,60	31.767,88	0,824720
IND-D	INDUSTIAL-1500	40.354,86	36.319,37	0,900000
TOTAL INDUSTRIAL		**193.884,85**	**145.682,12**	
EQUIPAMIENTO COMERCIAL(*)				
EQ-1	CO	3.193,83	3.193,83	1,0
EQUIPAMIENTO SOCIAL(*)				
EQ-2	SO	3.196,73	3.196,73	1,0
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO(*)				
EQ-3	PARQUE DEPORTIVO	5.940,35	2.970,18	0,5
AREAS LIBRES				
ZV-1	ZONAS VERDES Y JARDINES (**)	9.250,42		
ZV-2		7.870,15		
ZV-3		1.235,55		
ZV-4		3.900,68		
ZV-5		514,72		
ZV-6		207,19		
ZV-7		174,44		
ZV-8		12.608,50		
ZV-9		825,80		
TOTAL AREAS LIBRES		**36.587,45**		
TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS URBANAS				
VIARIO		48.096,22		
INFRAESTRUCTURAS URBANAS	ST CENTRO DE TRANSFORMACION	264.82		
	ST TANQUE DE TORMENTA	200,00		
TOTAL APROV. LUCRATIVO SECTOR		**291.364,25**	**145.682,12**	**0,50**

(*) No consumen edificabilidades para el cómputo total.

(**) De esta superficie, unicamente las ZV-1,2,4 y 8 cumplen con art 4 del Anexo RP : SUP >1000 mts. y Diámetro >30 mts, sumando una superficie de 33.629,75 m2



Plano parcelario O.2

CUADRO PARCELARIO

MANZANA	PARCELA	USO	SUPERFICIE PARCELA M2 SUELO	TECHO EDIFICADO M2T/M2S	COEF EDIFICABILIDAD	ALTURA EDIFICACION	Nº PLAZA DE APARCAMIENTO	TITULARIDAD
IND-A	A	INDUSTIAL-3000	68.771,31	39460,57	0,573794	PB+1/max. 14mts	198	PRIVADA
IND-B	B.1	INDUSTIAL-3000	3.033,87	2.502,09	0,824720	PB+1/max. 14mts	13	PRIVADA
	B.2	INDUSTIAL-3000	3.002,81	2.476,48	0,824720	PB+1/max. 14mts	12	PRIVADA
	B.3	INDUSTIAL-3000	3.008,81	2.481,43	0,824720	PB+1/max. 14mts	12	PRIVADA
	B.4	INDUSTIAL-3000	3.001,39	2.475,31	0,824720	PB+1/max. 14mts	12	PRIVADA
	B.5	INDUSTIAL-3000	3.001,39	2.475,31	0,824720	PB+1/max. 14mts	12	PRIVADA
	B.6	INDUSTIAL-3000	3.001,39	2.475,31	0,824720	PB+1/max. 14mts	12	PRIVADA
	B.7	INDUSTIAL-3000	3.011,59	2.483,72	0,824720	PB+1/max. 14mts	13	PRIVADA
	B.8	INDUSTIAL-3000	3.000,71	2.474,74	0,824720	PB+1/max. 14mts	12	PRIVADA
	B.9	INDUSTIAL-3000	3.047,07	2.512,98	0,824720	PB+1/max. 14mts	13	PRIVADA
	B.10	INDUSTIAL-3000	3.008,76	2.481,38	0,824720	PB+1/max. 14mts	13	PRIVADA
	B.11	INDUSTIAL-3000	3.019,38	2.490,14	0,824720	PB+1/max. 14mts	13	PRIVADA
	B.12	INDUSTIAL-3000	3.000,50	2.474,57	0,824720	PB+1/max. 14mts	12	PRIVADA
	B.13	INDUSTIAL-3000	3.180,23	2.622,80	0,824720	PB+1/max. 14mts	13	PRIVADA
	B.14	INDUSTIAL-3000	3.367,14	2.776,95	0,824720	PB+1/max. 14mts	14	PRIVADA
	B.15	INDUSTIAL-3000	3.554,04	2.931,09	0,824720	PB+1/max. 14mts	15	PRIVADA
TOTAL MANZANA B			46.239,08	38.134,29			191,00	
IND-C	C.1	INDUSTIAL-3000	3.810,71	3.142,77	0,824720	PB+1/max. 14mts	16	PRIVADA
	C.2	INDUSTIAL-3000	3.008,00	2.480,76	0,824720	PB+1/max. 14mts	13	PRIVADA
	C.3	INDUSTIAL-3000	3.008,00	2.480,76	0,824720	PB+1/max. 14mts	12	PRIVADA
	C.4	INDUSTIAL-3000	3.008,00	2.480,76	0,824720	PB+1/max. 14mts	12	PRIVADA
	C.5	INDUSTIAL-3000	3.008,00	2.480,76	0,824720	PB+1/max. 14mts	12	PRIVADA
	C.6	INDUSTIAL-3000	3.390,48	2.796,20	0,824720	PB+1/max. 14mts	14	PRIVADA
	C.7	INDUSTIAL-3000	3.387,74	2.793,94	0,824720	PB+1/max. 14mts	14	PRIVADA
	C.8	INDUSTIAL-3000	3.008,00	2.480,76	0,824720	PB+1/max. 14mts	12	PRIVADA
	C.9	INDUSTIAL-3000	3.008,00	2.480,76	0,824720	PB+1/max. 14mts	12	PRIVADA
	C.10	INDUSTIAL-3000	3.008,00	2.480,76	0,824720	PB+1/max. 14mts	13	PRIVADA
	C.11	INDUSTIAL-3000	3.008,00	2.480,76	0,824720	PB+1/max. 14mts	13	PRIVADA
	C.12	INDUSTIAL-3000	3.866,67	3.188,92	0,824720	PB+1/max. 14mts	16	PRIVADA
TOTAL MANZANA C			38.519,60	31.767,88			159	
IND-D	D.1	INDUSTIAL-1500	1.610,54	1.449,49	0,9	PB+1/obligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.2	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	PB+1/obligatorio. 14mts	6	PRIVADA
	D.3	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	PB+1/obligatorio. 14mts	6	PRIVADA
	D.4	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	PB+1/obligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.5	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	PB+1/obligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.6	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	PB+1/obligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.7	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	PB+1/obligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.8	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	PB+1/obligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.9	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	PB+1/obligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.10	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	PB+1/obligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.11	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	PB+1/obligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.12	INDUSTIAL-1500	1.503,99	1.353,59	0,9	PB+1/obligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.13	INDUSTIAL-1500	1.720,08	1.548,07	0,9	PB+1/obligatorio. 14mts	8	PRIVADA
	D.14	INDUSTIAL-1500	2.325,71	2.093,14	0,9	PB+1/obligatorio. 14mts	10	PRIVADA
	D.15	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	PB+1/obligatorio. 14mts	6	PRIVADA
	D.16	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	PB+1/obligatorio. 14mts	6	PRIVADA
	D.17	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	PB+1/obligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.18	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	PB+1/obligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.19	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	PB+1/obligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.20	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	PB+1/obligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.21	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	PB+1/obligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.22	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	PB+1/obligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.23	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	PB+1/obligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.24	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	PB+1/obligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.25	INDUSTIAL-1501	1.504,00	1.353,60	0,9	PB+1/obligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.26	INDUSTIAL-1500	1.610,54	1.449,49	0,9	PB+1/obligatorio. 14mts	7	PRIVADA
TOTAL MANZANA D			40.354,86	36.319,37			182	
	EQ-1	COMERCIAL(*)	3.193,83	3.193,83	1	PB+ 2/max. 12 mts.	16	PUBLICA
	EQ-2	SOCIAL(*)	3.196,73	3.196,73	1	PB+ 2/max. 12 mts.	16	PUBLICA
	EQ-3	PARQUE DEPORTIVO(*)	5.940,36	2970,18	0,5	PB+ 2/max. 12 mts.	15	PUBLICA
	ZV-1	ZONAS VERDES Y JARDINES(**)	9.250,42					PUBLICA
	ZV-2		7.870,15					PUBLICA
	ZV-3		1.235,55					PUBLICA
	ZV-4		3.900,68					PUBLICA
	ZV-5		514,72					PUBLICA
	ZV-6		207,19					PUBLICA
	ZV-7		174,44					PUBLICA
	ZV-8		12.608,50					PUBLICA
	ZV-9		825,80					PUBLICA
TOTAL AREAS LIBRES			36.587,45					
	VIARIO		48.096,22				832	PUBLICA
	INFRAESTRUCTURAS URBANAS	ST CENTRO DE TRANSFORMACION	264,82			PB/max 4 mts.		PUBLICA
		ST TANQUE DE TORMENTA	200,00			PB/max 4 mts.		PUBLICA
TOTAL SECTOR			**291.364,25**	**145.682,12**			**1.609,00**	

(*)No consumen edificabilidades para el cómputo total

(**) De esta superficie, unicamente las ZV-1,2,4 y 8 cumplen con art 4 del Anexo R P: S UP>1000 mts. y Diámetro >30 mts, sumando una superficie de 33,629,75 m2

1.4.3. JUSTIFICACION DECRETO 72/92. NORMAS TÉCNICA PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELEMINACION DE BARREARAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCIA.

NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.
(Publicación del texto original en el BOJA n.º 44 de 23 de Mayo de 1992, y de una corrección de erratas en el BOJA n.º 50 de 6 de Junio de 1992. El Régimen Transitorio regulado en Decreto 133/1992, se publicó en el BOJA n.º 70 de 23 de Julio de 1992)

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE L A N O R - M A

TÍTULO: **PLAN PARCIAL DE ORDENACION SECTOR INDUSTRIAL NE-1**

UBICACIÓN: PALMA DEL RIO-CORDOBA

ENCARGANTE: EMPRESA PUBLICA DEL SUELO DE ANDALUCIA

TÉCNICOS/AS: U.T.E. F.JAVIER HIGUERA YELA - ESTUDIO 7,S.L.

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Asuntos Sociales
INSTITUTO ANDALUZ DE SERVICIOS SOCIALES

ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 72/1992

PUBLICACIÓN .....23 de Mayo de 1992

VIGENCIA..... 23 de Julio de 1992

RÉGIMEN TRANSITORIO (Decreto 133/1922):

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

a) Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 23 de Julio de 1992.

b) Proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 23 de Julio de 1992, así como los que se presentaran para su aprobación o visado antes del 23 de Octubre de 1992.

c) Obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado b), siempre que la licencia se solicitara antes del 23 de Julio de 1993.

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

a) Redacción y planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación ☒

Redacción de proyectos de urbanización ☐

(rellenar Anexo I)

b) Obras de infraestructura y urbanización ☐

Mobiliario urbano ☐

(rellenar Anexo I)

c) Construcción, reforma o alteración de uso de:

Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público.

(Ver lista no exhaustiva en Notas) ☐

Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas ☐

(rellenar Anexo II para interiores)

(rellenar Anexo I para exteriores)

d) Construcción o reforma de:

Viviendas destinadas a personas con minusvalía *(rellenar Anexo IV)* ☐

Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada ☐

(rellenar Anexo III para interiores)

*(rellenar Anexo I para exteriores excepto los apartados indicados *)*

*(rellenar Anexo II para instalaciones o dotaciones complementarias de uso comunitario, solo apartados indicados *)*

e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias ☐

Anexo V (No redactado)

TIPO DE ACTUACIÓN:

1. Nueva Construcción _____ ☐
2. Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo)_ ☐
3. Cambio de uso _____ ☐

NOTAS:

— En todos los casos se refiere la norma tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de uso. En los casos de reformas o cambios de uso la norma se aplica únicamente a los elementos o partes afectadas por la actuación.

— Por establecimiento se refiere la norma a los locales cerrados y cubiertos no destinados a vivienda, en el interior de los edificios. Por instalaciones se refiere a construcciones y dotaciones abiertas y descubiertas total o parcialmente destinadas a fines deportivos, recreativos, etc...

— En el Anexo de la norma se recogen los siguientes usos como de pública concurrencia: Administrativos, asistenciales, comerciales, culturales, deportivos, docentes, espectáculos, garajes y aparcamientos, hoteleros, penitenciarios, recreativos, religiosos, residenciales, restaurantes, bares, cafeterías, sanitarios y transportes, así como cualquier otro de una naturaleza. análoga a los anteriormente relacionados

ANEXO I: INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	**TRAZADO Y DISEÑO**	
	— Ancho mínimo ≥ 1,20 mts.	CUMPLE
	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) ≤12 %. (tramos ≥ 3 mts.) ≤ 8 %.	CUMPLE CUMPLE
	— Pendiente transversal ≤ 2 %.	CUMPLE
	— Altura de bordillos ≤ 14 cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	CUMPLE
	PAVIMENTOS:	
	— Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	CUMPLE
	— Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	CUMPLE
	— Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	CUMPLE
VADO PARA PASO VEHICULOS	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) ≤ 12 %. (tramos ≥ 3 mts.) ≤ 8 %.	CUMPLE CUMPLE
	— Pendiente transversal ≤ 2 %.	CUMPLE
VADO PARA PASO PEATONES	— Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación.	CUMPLE
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal ≤ 8 %. Transversal ≤ 2 %.	CUMPLE
	— Anchura ≥ 1,80 mts.	CUMPLE
	— Desnivel sin plano inclinado ≤ 2 cms.	CUMPLE
* **PASOS DE PEATONES** (No en zonas exteriores de viviendas)	— Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	CUMPLE
	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura ≥ 1,80 mts. Largo ≥ 1,20 mts.	CUMPLE CUMPLE
	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	CUMPLE
ESCALERAS	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa.	NO PROCEDE
	— Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo complementarse con una rampa.	NO PROCEDE
	— Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva.	NO PROCEDE
	— Dimensiones Huella ≥ 30 cms. (en escalones curvos se medirán a 40 cms.del borde interior) _____ Contrahuella ≤ 16 cms. _____ Longitud libre peldaños ≥ 1,20 mts._____ Longitud descansillos ≥ 1,20 mts. _____	NO PROCEDE
	— Tramos ≤ 16 peldaños.	NO PROCEDE
	— No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.	NO PROCEDE
	— Pasamanos a altura ≥ 90 cms. y ≤ 95 cms.	NO PROCEDE
	— Barandillas no escalables si hay ojo de escalera.	NO PROCEDE
	— Huellas con material antideslizante.	NO PROCEDE
	— Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	NO PROCEDE

ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
RAMPAS	— Directriz recta o ligeramente curva.	NO PROCEDE
	— Anchura libre ≥ 1,20 mts.	NO PROCEDE
	— Pavimento antideslizante.	NO PROCEDE
	— Pendiente longitudinal (recorrido < 3 mts.) _____ ≤ 12 %.	NO PROCEDE
	(recorrido ≥ 3 mts.) _____ ≤ 8 %.	NO PROCEDE
	transversal _____ ≤ 2 %.	NO PROCEDE
	— Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.	NO PROCEDE
	— Barandillas no escalables si existe hueco.	NO PROCEDE
* **1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA** (No en zonas exteriores de viviendas)	— Serán accesibles.	NO PROCEDE
	— Al menos un lavabo y un inodoro estarán adaptados. (Ver este apartado en el Anexo II Edificios de Pública Concurrencia)	NO PROCEDE
* **APARCAMIENTOS** (No en zonas exteriores de viviendas)	— 1 Plaza cada 50 o fracción.	CUMPLE
	— Situación próxima a los accesos peatonales.	CUMPLE
	— Estarán señalizadas.	CUMPLE
	— Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts.	CUMPLE

2.ª Mobiliario Urbano

	NORMA	PROYECTO
MOBILIARIO URBANO	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán:	
	a) En el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es ≥ 90 cms.	SI
	b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es < 90 cms.	SI
	— La altura del borde inferior de elementos volados > 2,10 mts.	SI
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	SI
	— Papeleras y teléfonos a altura ≤ 1,20 mts.	SI
	— Las obras que se realicen en las vías públicas se rodearán con vallas sólidamente instaladas y se señalizarán con balizas con luces rojas encendidas durante todo el día. Estas vallas estarán sólidamente fijadas y separadas al menos 0,50 mts. de las obras.	SI
	— Donde haya asientos, al menos un 2 % tendrá estas características:	
	Altura = 50 cms.	SI
	Anchura ≥ 40 cms.	SI
	Fondo ≥ 50 cms.	SI
	— Altura de grifos y caños en bebederos 70 cms.	SI
	— Altura de boca de buzones 90 cms.	SI
	— En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho ≥ 1 m.	SI

OBSERVACIONES

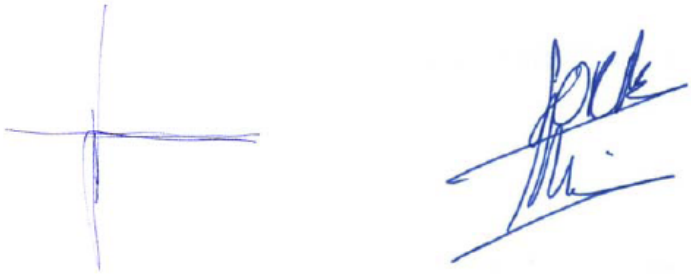
DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

☒ Se cumplen todas las disposiciones de la Norma.

☐ No se cumple alguna prescripción específica de la Norma debido a las condiciones físicas del terreno, que imposibilitan su cumplimiento, justificándose en el proyecto.

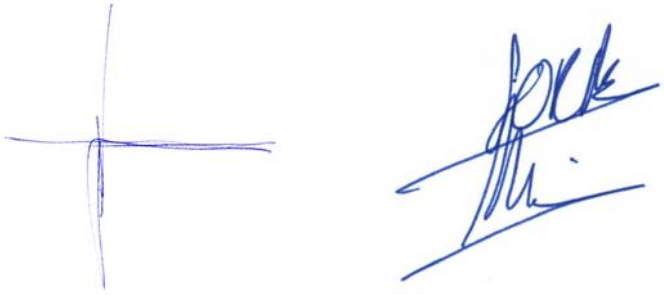
☐ Por actuarse en edificio declarado B.I.C. o con expediente incoado, o estar incluido en el Catálogo Municipal se sujeta al régimen previsto en la ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y en la ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

LOS TÉCNICOS,
fecha y firma:
MALAGA, JUNIO DEL 2008



Fdo: F. Javier Higuera Yela Fdo.: Jorga Martín Vivas

Córdoba, Julio de 2.009



Fdo. El equipo redactor.