ÍNDICE GENERAL:

TOMO I.

- MEMORIA
- ORDENANZAS REGULADORAS
- PLAN DE ETAPAS
- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

TOMO II.

- PLANOS DE INFORMACIÓN
- PLANOS DE ORDENACIÓN

ÍNDICE TOMO I

1. MEMORIA

1.1. ANTECEDENTES.....2

1.2. MEMORIA DE INFORMACIÓN.....3

1.2.1. Determinaciones y previsiones del PGOU.....3

1.2.2. Estructura urbana y territorial.....5

1.2.3. Características físicas del sector.....5

1.2.4. Usos y edificaciones.....8

1.2.5. Infraestructuras y servicios urbanos.....8

1.2.6. Paisaje.....9

1.2.7. Estructura de la propiedad del suelo.....9

1.2.8. Afecciones sectoriales y servidumbres.....11

1.2.9. Conclusiones sobre la información urbanística.....13

1.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.....14

1.3.1. Objetivos del plan parcial y criterios de ordenación.....12

1.3.2. Cumplimiento de limitaciones impuestas por planeamiento superior y normas de aplicación.....15

1.3.3. Descripción y justificación de la ordenación.....13

1.3.4. Descripción y justificación de la propuesta de urbanización y conexiones a las redes de infraestructuras y servicios urbanos.....22

1.3.5. Unidades de Ejecución.....33

1.3.6. Estudios económicos y de gestión.....33

1.3.7. Anexos.....35

2. ORDENANZAS REGULADORAS

TITULO PRIMERO. REFERENCIAS DE ORDENACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES.....42

TITULO SEGUNDO: DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL..55

TITULO TERCERO. CONDICIONES DE USOS, EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.....59

TITULO CUARTO: ORDENANZAS RELATIVAS A LAS AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.....69

Anexos.....57

3. PLAN DE ETAPAS…… 61

4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO…… 62

4.1. COSTE DE ADQUISICIÓN DEL SUELO.....64

4.2. PREVISIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR.....64

4.2.1. Red de abastecimiento de agua.....64

4.2.2. Red de saneamiento.....64

4.2.3. Red de energía eléctrica.....65

4.2.4. Telefonía.....65

4.2.5. Red de alumbrado público.....66

4.2.6. Red de gas.....66

4.2.7. Red de riego.....66

4.2.8. Preparación del terreno y movimiento de tierras.....66

4.2.9. Señalización.....67

4.2.10 Pavimentación y Tratamiento de espacios libres.....67

4.2.11. Resumen de valoraciones Proyecto de Urbanización.....67

4.3. APORTACIÓN DEL SECTOR A LA EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES.....68

4.4. RESUMEN GENERAL GASTOS.....68

4.5. INGRESOS PREVISTOS.....68

4.6. VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN.....69

1. MEMORIA

ÍNDICE MEMORIA

1.1. ANTECEDENTES.....2

1.2. MEMORIA DE INFORMACIÓN.....3

1.2.1. Determinaciones y previsiones del PGOU.....3

1.2.2. Estructura urbana y territorial.....5

1.2.3. Características físicas del sector.....5

1.2.4. Usos y edificaciones.....8

1.2.5. Infraestructuras y servicios urbanos.....8

1.2.6. Paisaje.....9

1.2.7. Estructura de la propiedad del suelo.....9

1.2.8. Afecciones sectoriales y servidumbres.....11

1.2.9. Conclusiones sobre la información urbanística.....13

1.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.....14

1.3.1. Objetivos del plan parcial y criterios de ordenación.....12

1.3.2. Cumplimiento de limitaciones impuestas por planeamiento superior y normas de aplicación.....15

1.3.3. Descripción y justificación de la ordenación.....13

1.3.4. Descripción y justificación de la propuesta de urbanización y conexiones a las redes de infraestructuras y servicios urbanos.....22

1.3.5. Unidades de Ejecución.....33

1.3.6. Estudios económicos y de gestión.....33

1.3.7. Anexos.....35

1. MEMORIA

1.1. ANTECEDENTES

El presente Plan Parcial SE-2 Barqueta, Duque y Flores se redacta en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río aprobado definitivamente en diciembre de 2005, que clasificaba el ámbito del Plan Parcial como Suelo Urbanizable Sectorizado. Las características de la actuación ya estaban definidas en el propio PGOU, en el que se había previsto este sector para la localización de un área en la que desarrollar una política de vivienda pública en colaboración con EPSA.

Asimismo, a la vez que se desarrollaba el Plan General se fueron generando documentos paralelos para estudiar la viabilidad de la actuación. De esta manera se realizaron un Estudio de Ordenación Previo, un documento de Delimitación del Área de Reserva, y el Avance del Plan Parcial.

Por otro lado y también junto con el desarrollo de las distintas fases del Plan General, se encargó un Estudio de Inundabilidad del área, en continuidad con el proyecto de defensa hidráulica que se estaba llevando a cabo en ese momento desde la Avenida de la Campana hacia el oeste, de forma que se pudieron comprobar las rasantes previstas.

1.2. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

1.2.1. Determinaciones y previsiones del PGOU

Se redacta en presente Plan Parcial del Sector SE-2 en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río, aprobado definitivamente el 3 de noviembre del 2005.

El sector SE-2 supone la colmatación del crecimiento hacia el sur resolviéndose el contacto con el río Genil y el medio natural con la creación de un parque lineal, que se completa con la construcción de la obra de defensa ante avenidas.

Estructuralmente, el Plan General prevé la definición de un nuevo vial que actúe como arco viario que envuelva los distintos ámbitos de desarrollo del núcleo. Este arco posibilita la conexión a las calles Barqueta y Duque y Flores, así como a la avenida de la Campana. El resto del trazado viario se ajustará a la ordenación de las unidades de ejecución adyacentes, adecuando las rasantes para garantizar la condición de no inundables de los suelos destinados a uso residencial.

El uso global planteado es el residencial, con una superficie edificable total de 51300 m2t , 59635 unidades de Aprovechamiento Objetivo y 50740 de Aprovechamiento Subjetivo. El número de viviendas es 450 estableciéndose un mínimo de 315 sujetas a algún régimen de protección pública.
Los factores que intervienen en la elección de las tipologías residenciales son de un lado la recomposición del frente urbano de las parcelas traseras de la calle Barqueta y de la avenida de la Campana. De otro favorecer la permeabilidad hacia el parque lineal y la vega del Genil, evitando accesos directos a los garajes desde el arco viario.

En lo referente a dotaciones y espacios libres, el PGOU prevé 18000 m2 que permiten configurar el parque que envuelve al sector y para el que también existe la previsión de un carril bici asociado. De igual forma se destinan 9900 m2 a equipamientos.

El sistema de actuación es el de expropiación estando contemplado en el programa de actuación como de prioridad máxima sin establecer un marco temporal concreto.

FICHA DEL SECTOR :

NOMBRE: Sureste 2	**CODIGO:** SUS/SE-2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	**Superficie bruta m²:**	**101.858**
Uso global:	RESIDENCIAL	**Superficie edificable total m²t:**	**51.300**
Area de Reparto:	11	**Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):**	**59.635**
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	**50.740**

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: **315** **Libres:** **135** **Total:** **450**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: **Extensión residencial Genil Sur**

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	18.000	9.900

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
US-PLURIFAMILIAR	1,30	1	21.100		
US-UNIFAMILIAR	1,50	1	30.200		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

US-PLURIFAMILIAR	21100	m² t
US-UNIFAMILIAR	13530	m² t

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Definición de un nuevo vial que actúe como arco viario este al que se asocia una zona verde lineal como solución de contacto con el medio natural. Previsión de carril bici asociado al parque lineal. Conexión del arco viario mediante rotondas a las calles Barqueta y Duque y Flores, y a la Avenida de la Campana. Adecuación de la urbanización del sector a la rasante definida de acuerdo con los estudios sectoriales para garantizar la condición de no inundables de los suelos destinados a uso residencial. Ajuste del trazado viario interno a la ordenación de las unidades de ejecución adyacentes. Elección de tipologías residenciales que favorezcan la permeabilidad hacia el parque lineal y la vega del Genil, evitando accesos directos a garajes desde el arco viario exterior. Recomposición del frente urbano de las parcelas traseras de la calle Barqueta y de la Avenida de la Campana.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.

2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.

3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.

4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Expropiación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	**Fase:**	1
Iniciativa de Planeamiento:	Pública	**Prioridad:**	Máxima

1.2.2. Estructura urbana y territorial.

La población de Palma de Río se localiza en el extremo oeste de la provincia de Córdoba y limítrofe con la de Sevilla.

En los 200,2 km2 de la superficie del término municipal se encuentran censados 19.390 habitantes localizados en su mayoría en su núcleo principal, siendo la agricultura del regadío el soporte de la base de la economía local. La escasa industria localizada en Palma se vincula también al sector agrario aunque el porcentaje de población dedicado a la industria apenas suponga un 10% del total.

El cultivo principal es el de la naranja, y asociado a su producción se mantenía hasta los años 60 la dispersión de buena parte de la población en pequeños núcleos o cabeceras de huertas que se reparten por la superficie de regadío.
El sector SE-2 se localiza al sur del núcleo principal, junto al cauce del Genil. Supone un suelo eminentemente agrícola delimitado por uno de los principales accesos a Palma, la carretera de la Campana y dos de los caminos que comunicaban con dos cabeceras de huertas, el de Barqueta y Duque y Flores.

Son estos los únicos caminos presentes en el ámbito, no existiendo tampoco vías pecuarias dentro del sector.

1.2.3. Características físicas del sector.

Las características que sirven para definir un territorio parten de las grandes estructuras de relieve, de la incidencia de la red hídrica implantada y de los rasgos climáticos. La incidencia de la acción antrópica desde hace miles de años ha alterado, modificado y transformado este territorio hasta su imagen final.
En el caso de Palma del Río, la acción humana ha alterado profundamente las características ecológicas del soporte físico. Se obtiene la delimitación espacial de tres grandes ámbitos que se definen por sus características básicas: Dominio de la Campiña, Dominio de la Montaña, Dominio Fluvial.

El ámbito de actuación queda enmarcado dentro del Dominio Fluvial, en la Unidad Ambiental Huertas del Genil. Las características de estas unidades son las siguientes:

- LOCALIZACIÓN: Depresión que enmarca al río Genil entre los relieves de campiña y que lo acompaña hasta su confluencia con el Guadalquivir.
- TOPOGRAFÍA: El ámbito del Plan Parcial se caracteriza por terrenos de leves pendientes, cuyas cotas altimétricas varían entre los +50 m y + 58 m sobre el nivel del mar.
- MORFOLOGÍA: Terraza fluvial originada por el río Genil coincidiendo con periodos pluviales
- GEOLOGÍA: El término Municipal de Palma del Río se encuadra dentro de la unidad denominada Depresión del Guadalquivir, constituida por las regiones naturales de Sierra Morena y la Campiña.

Los niveles geológicos encontrados en el municipio responden a las edades del:

Cámbrico inferior (Esquistos), constituyen en esta área, el zócalo sobre el que se han depositado los sedimentos mas recientes.

Mioceno, constituida por una serie marina de base caliza, sobre la que descansan las margas azules y posteriormente otra serie de carácter detrítico, que representa la regresión de la cuenca.

Pliocuaternario, formada por materiales conglomerados, gravas, arenas, areniscas, limos, arcillas y costras calcáreas, siendo el más abundante la arena. Su espesor es variable llegando a 8 metros en algunas zonas.

Cuaternario, estas formaciones son principalmente sedimentos fluviales con naturaleza de gravas más o menos sueltas en función de la edad. Se han delimitado tres niveles:

- *Aluvial*, es la formación más moderna e incluye el lecho actual de los ríos y su cauce mayor, y hay que destacar que el núcleo urbano de Palma del Río se asienta sobre estos depósitos aluviales.
- *1ª Terraza*, gravas poco cementadas con arenas.
- *2ª Terraza*, conglomerado y gravas sueltas.

El nivel geológico, en el ámbito del sector, corresponde a la edad del Cuaternario (Aluvial) de composición ya descrita.

SUELOS: Los suelos de Palma del Río, corresponden a la zona edáfica mediterránea fuertemente modificados por la acción humana. Los tipos de suelos identificados en el municipio son los siguientes:

Luvisoles, concretamente los Luvisoles crómicos, localizados en las estribaciones que Sierra Morena extiende en la margen derecha del río Guadalquivir.

Fluvisoles, suelos directamente relacionados con cauces de ríos, se localizan en ambas márgenes del río Genil y Guadalquivir, acentuándose en la margen izquierda.

Vertisoles, concretamente el vertisol crómico, y se localiza en las lomas situadas en el contacto de la depresión de los ríos Guadalquivir y Genil, con los relieves tabulares de Écija.

Planosoles, suelos desarrollados en lugares de topografía llana y con drenaje deficiente, por tanto las zonas del municipio donde se localizan tienen pendiente nula o muy escasa (zonas de relieves tabulares en Palma del Río).
En la unidad ambiental son suelos de depósitos aluviales recientes; los llamados suelos de vega o Fluvisoles, de elevada capacidad agrícola.

CLIMATOLOGÍA: Recogida una serie climática entre 1951-1992, se comprueba que las temperaturas medias no son extremas, aunque la amplitud térmica entre los meses más cálidos y los más fríos es de 18,2 ºC; No se registran temperaturas medias mínimas negativas, y la media

en los meses más calurosos no supera los 26ºC. La máxima absoluta puede alcanzar los 40ºC.
La media anual de lluvia recogida durante este periodo en Palma del Río, es de 510,5 mm. Las precipitaciones son más abundantes entre diciembre y enero y escasas en los meses de verano.

Atendiendo a ala clasificación climática de Masachs Alavedra: Clima de interior, subtipo clima de la depresión, variedad del Guadalquivir.

HIDROLOGÍA: La red hidrográfica de Palma del Río, viene dada de nordeste a suroeste por el río Guadalquivir, que a su vez, sirve de límite administrativo con los términos de Hornachuelos, en Córdoba y Lora del Río y Peñaflor en Sevilla. Como ejes de segundo orden aparecen el Genil, al sur, y el Retortillo, al norte.
Por su situación tienen especial importancia las características del río Genil, ya que parte de los terrenos incluidos en la misma, lindan con su cauce.

El Genil llega desde Ecija en dirección sureste-noroeste enmarcando el núcleo urbano en sus meandros, estando éste asentado sobre una antigua terraza del Genil. Su cuenca ocupa 8264 Km2 y es el principal afluente del Guadalquivir. Su cauce procede del sur recorriendo las depresiones intrabéticas y abriéndose paso en los materiales blandos de la época postorogénica.
Existen numerosos arroyos y barrancos que surcan el municipio, entre los que se encuentran el arroyo del Lagar, y el arroyo del Rincón ambos tributarios del Genil.
El régimen de alimentación de éste río, es nival, debido a la importante precipitación sólida en las cumbres de Sierra Nevada, por tanto los caudales máximos se producen en la época del deshielo; así en agosto, el caudal del Genil en comparación con los cauces del resto de los cauces fluviales es muy superior.

Los tres cursos fluviales importantes que recorren el término municipal de Palma del Río, sufren importantes obras de regulación en algún punto de su recorrido, tanto para garantizar la dotación de agua como para evitar los riesgos de inundación. En el caso del río Genil esta regulación es intensa y se sucede desde su cabecera, Quéntar, Canales, Colomera, Cubillas y Bermejales destinando sus recursos a abastecimiento y regadío. El embalse de Iznájar, con una capacidad de 981 Hm3 y situado aguas abajo de Granada, cierra este circuito.

Entre los principales problemas ambientales que sufren los cauces, destaca la falta de calidad del agua en el río Genil, consecuencia del vertido de aguas residuales a su paso por los distintos núcleos de población.

VEGETACIÓN: La vegetación natural ha desaparecido ya que, en su totalidad, ha sido antropizada dedicándose a usos agrícolas; las escasas muestras de vegetación natural diferente a las explotaciones de cítricos existentes, las protagonizan elementos ornamentales localizados junto a las viviendas que constituyen las cabeceras de huertas.

FAUNA: Dada la fuerte antropización sufrida, la fauna está ligada a la presencia humana: pequeños roedores y especies domésticas asilvestradas.

APROVECHAMIENTO: Explotaciones agrícolas de regadío con cultivos arborescentes, fundamentalmente cítricos.

PAISAJE: Valores paisajísticos elevados ligados a la forma de ocupación humana del espacio.

CULTURA: Cabeceras de huertas. Caminos rurales.

RIESGOS: Inundación, los derivados de una inadecuada gestión de las explotaciones agrícolas desarrolladas en la unidad. Se detecta contaminación del acuífero por nitratos.

POTENCIAL: Mantenimiento de las cabeceras de huertas y caminos tradicionales.

AFECCIONES: las afecciones territoriales en la Unidad Ambiental de Huertas del Genil son de carácter lineal y las legislaciones aplicables son las derivadas de la Ley de Aguas, Ley de Carreteras, Ley de Vías Pecuarias y Reglamento de Alta Tensión.

1.2.4. Usos y edificaciones.

El uso característico actual de los suelos del Plan Parcial es el agrícola, concretamente se trata de cultivos de regadío, fundamentalmente cultivos herbáceos y plantaciones de frutales.
El ámbito se encuentra básicamente no edificado, exceptuando algunas edificaciones existentes asociadas a la explotación agrícola de los terrenos.

1.2.5. Infraestructuras y servicios urbanos

La zona de actuación se caracteriza por la presencia de redes secundarias y ramales terminales en los viarios anexos al sector. Excepto en el caso de la red de de media tensión, en el que habrá que desmantelar el tendido aéreo, no existen otras infraestructuras en el interior de la parcela que haya que desviar o modificar.
En general las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo del sector se conectarán, salvo la red de eléctrica, a las redes existentes en los frentes de la parcela no siendo necesarias, en principio, traídas de servicios desde largas distancias.
En el caso de la red eléctrica su conexión se realizará a nuevos sistemas generales de servicios previstos en el Plan General en el extremo noreste de la zona de actuación.

Abastecimiento de agua potable.
Las redes de abastecimiento son gestionadas por el propio Ayuntamiento de Palma del Río.
Según la información facilitada por este Ayuntamiento no existen redes interiores al perímetro de actuación. Las redes más próximas se localizan en la calle Duque y Flores y el la Avenida La Campana, siendo la primera de ellas una red de 250 mm. de fundición y la segunda de 350 mm. de fibrocemento.
En lo que respecta a las posibilidades de conexión del sector, la presencia de la red anterior y el futuro cinturón de distribución urbano previsto en el Plan General, garantizan las condiciones de abastecimiento de las nuevas viviendas.

Red de saneamiento.
En el interior de la parcela no existen redes de saneamiento en servicio, evacuándose las aguas por escorrentía superficial o por infiltración al estar a una cota menor que los viarios anexos.
Con respecto a las redes de saneamiento exteriores al ámbito de actuación, existe un colector que discurre por la Avenida de la Campana y que vierte actualmente al río Genil formado por un ovoide de hormigón de dimensiones: 1,20 x 0,80 m..
Para solucionar la evacuación de las aguas pluviales y residuales, estas se conducirán por gravedad al nuevo colector perimetral propuesto. Una vez este sea completado en cada uno de los sectores a urbanizar las aguas serán recogidas por un colector que acometerá a la E.D.A.R.

Red de energía eléctrica.
El ámbito está afectado en uno de sus extremos por dos tendidos aéreos de media tensión.
Uno de los cuales se trata básicamente de un red rural que alimenta los centros de transformación (generalmente de propiedad de particulares), de las distintas explotaciones agrarias periféricas al núcleo principal.
La otra red abastece las demandas domésticas originadas por el núcleo urbano.
Para los nuevos consumos será necesario alimentar los centros de transformación desde un nuevo circuito en media tensión procedente de la futura Subestación prevista en el Plan General y el Plan Especial de Infraestructuras, que actualmente se encuentra redactándose.

Red de telefonía.
En el borde oeste del ámbito existe una canalización subterránea que discurre paralela a la Avenida de La Campana de seis conductos de 110 mm que acaba en punta en la cámara de registro 32. Esta red da servicio a las urbanizaciones situadas al oeste y al norte del sector de planeamiento en estudio y garantiza el servicio en el mismo.
Además de estas canalizaciones existen varios tendidos sobre postes cuya situación se indica en los planos de información alguno de los cuales habrán de ser soterrados.

Red de Alumbrado Público.
No existen, en el interior de la parcela, al igual que en la mayoría de las demás infraestructuras anteriormente analizadas, redes de alumbrado público, ni aéreas ni subterráneas, que crucen el espacio de desarrollo.
Los viarios urbanos situados en las zonas de contacto con el ámbito del Plan Parcial están dotados de instalaciones de alumbrado público municipal.
El tipo de punto de luz existente en estos viarios consiste en báculos galvanizados de 9 m de altura y brazos murales.
En general los nuevos circuitos de alumbrado, no se apoyarán en los cuadros de mando existentes, y por lo tanto se alimentarán desde la nueva red de baja tensión y cuadros de mando que se propongan en la nueva ordenación.

1.2.6. Paisaje.

La escasa pendiente de los terrenos y el uso casi exclusivo del suelo para el cultivo del naranjo constituyen las dos principales características paisajísticas de un sector, que en su contacto con el núcleo actual presenta como aspecto negativo un frente edificatorio constituido en su mayoría por las traseras de las viviendas de la calle Barqueta.

1.2.7. Estructura de la propiedad del suelo.

Los terrenos incluidos en el Plan Parcial se encuentran en el polígono catastral de rústica 29 del municipio de Palma del Río, dividido en 45 parcelas catastrales.

LISTADO PROPIEDADES

PARCELAS DE TITULARIDAD PRIVADA

Parcela	Propietario	Superficie
2	DOÑA CONCEPCIÓN MUÑOZ GIBAJA	1.536,42 m^2
4	D. ANTONIO FERNÁNDEZ MONTERO	4.246,75 m^2
5	D. ANTONIO LEÓN ORTIZ	1.618,23 m^2
6	D. JOSÉ GARCÍA GARCÍA	976,18 m^2
7	HNOS. MUÑOZ FUENTES, FCO. DÍAZ PARRAS	2.333,37 m^2
8	HNOS. BERNETE DÍAZ, JUAN BERNETE GARCÍA	2.640,50 m^2
9	DOÑA ANTONIA DÍAZ PARRAS	2.808,70 m^2
10	DOÑA JOSEFA DÍAZ PARRAS	2.785,16 m^2
12	HNOS. MUÑOZ FUENTES	239,30 m^2
13	DOÑA MARÍA CUEVAS LEÓN	3.453,75 m^2
14	HNOS. CUEVAS ESPEJO	1.836,67 m^2
15	HNOS. CARMONA ÁGUILA Y HNOS ÁGUILA DOMÍNGUEZ	5.436,24 m^2
16	D. MANUEL MARTÍNEZ VELASCO	591,41 m^2
17	DON RAFAEL LORA LÓPEZ	3.804,26 m^2
18	D. MARÍA DEL CARMEN LÓPEZ ORTEGA	3.579,96 m^2
21	DOÑA FRANCISCA PÉREZ CARMONA	1.020,67 m^2
25	DOÑA ANTONIA FUENTES JIMÉNEZ	10.784,84 m^2
26	HNOS. RUÍZ GAMERO, MANUEL RUÍZ, CARMEN GAMERO	291,98 m^2
27	D. JOSÉ ARQUELLADAS MOLINA	3.600,96 m^2
28a	HNOS. CAMPANARIO PÁEZ	8.189,01 m^2
28b	HNOS. CAMPANARIO PÁEZ	4.621,28 m^2
29a	HNOS. MOLERO GIMÉNEZ	2.744,65 m^2
29b	HNOS. MOLERO GIMÉNEZ	880,05 m^2
30	HNOS. CABALLERO PÉREZ	1.601,80 m^2
31	D. JOSÉ LUIS CABALLERO DOMÍNGUEZ	1.711,51 m^2
32	T.L. ADESUR, SL	2.250,53 m^2
33	D. JUAN GAMERO DOMÍNGUEZ	1.155,84 m^2
34	HNOS. NACARINO GUZMÁN, VICENTE NACARINO LÓPEZ	871,04 m^2
35	D. FRANCISCO GUZMÁN MUÑOZ	648,46 m^2
36	DOÑA RAFAELA GUZMÁN MUÑOZ	649,02 m^2
37	HNOS. NACARINO GUZMÁN	1.105,95 m^2
38	D. FRANCISCO MOLERO GIMÉNEZ	4.058,77 m^2
39	D. EMILIO TRASIERRA CÍVICO	7.931,52 m^2
40	HNOS. BUENO BOLÍVAR	6.397,06 m^2

VIARIO Y CAMINOS

1	CAMINO “LA BARQUETA”	297,53 m^2
3	CAMINO VECINAL	240,46 m^2
10	CAMINO COMÚN PARCELAS 7, 8 Y 9	9,07 m^2
19	CAMINO “DUQUE Y FLORES”	235,34 m^2
20	CAMINO (DE LA PARCELA 23 O 25)	161,35 m^2
24	ILMO. AYUNTAMIENTO (CALLE)	545,29 m^2
41	CARRETERA (AVDA. DE LA CAMPANA)	1.742,50 m^2
42	CALLE LA ALEGRÍA Y OTROS	223,54 m^2

SUPERFICIE TOTAL SECTOR = 101.858 m²

SISTEMAS GENERALES ANEXOS AL SECTOR

PARCELAS DE TITULARIDAD PRIVADA

Parcela	Propietario	Superficie
17	DON RAFAEL LORA LÓPEZ	126,37 m²
18	D. MARÍA DEL CARMEN LÓPEZ ORTEGA	956.82 m²
21	DOÑA FRANCISCA PÉREZ CARMONA	1.532,83 m²
22	FRANCISCO GAMERO RODRÍGUEZ	314,92 m²
23	D. JUAN ENRÍQUEZ PUERTO	226,00 m²
25	D. JOSÉ PASCUAL TRUJILLO ROS	172,70 m²
38	D. FRANCISCO MOLERO GIMÉNEZ	402,89 m²
39	D. EMILIO TRASIERRA CÍVICO	1.342,66 m²
40	HNAS. BUENO BOLÍVAR	208,51 m²

VIARIO Y CAMINOS

Parcela	Propietario	Superficie
19	CAMINO “DUQUE Y FLORES”	117,77 m²
20	CAMINO (DE LA PARCELA 23 O 25)	10,08 m²
41	CARRETERA (AVDA. DE LA CAMPANA)	479,12 m²

SUPERFICIE TOTAL SISTEMAS GENERALES = 5884,67 m²

1.2.8. Afecciones sectoriales y servidumbres.

Sobre el ámbito del Plan Parcial se producen las siguientes afecciones por infraestructuras:
Zona de seguridad de los tendidos eléctricos, 5 m medidos a ambos lados de los conductores exteriores.
Zona de policía del Río Genil, 100 m medidos desde la ribera del río.

1.2.9. Conclusiones sobre la información urbanística.

Las principales características que inciden en la ordenación del sector son:

- Definición de un nuevo vial al que se asocia una zona verde como solución de contacto con el medio natural.
- Conexión de este arco viario con la carretera de la Campana y las calles Barqueta y Duque y Flores.
- Adecuación de las rasantes de la urbanización de acuerdo con los estudios sectoriales para garantizar la no inundabilidad del sector.

1.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

1.3.1. Objetivos del plan parcial y criterios de ordenación.

Atendiendo a las determinaciones del PGOU, el presente Plan Parcial ordena el desarrollo del área sureste de Palma, comprendida entre el límite actual de la ciudad y la nueva defensa del Genil; un desarrollo eminentemente residencial que permite dar continuidad al tejido existente, ayudando a superar el carácter marginal de algunas zonas limítrofes.
De forma más concreta, los objetivos y criterios de ordenación de la propuesta se pueden sintetizar en los siguientes:

- Recomposición del frente urbano sur del núcleo (parcelas traseras de la calle Barqueta y de la Avenida de la Campana) mediante la introducción de un importante vial que actúe como arco viario este y de un parque lineal que solucione la defensa del río y el contacto de la ciudad con el medio natural.
- Oportunidad para desarrollar una política de suelo pública que permita la construcción de un número significativo de viviendas protegidas al tiempo que se resuelven problemas de estructura urbana.
- Disposición de las manzanas de manera que se construya una fachada adecuada hacia el río y se posibilite la apertura y permeabilidad urbana de Palma hacia el parque lineal y la vega del Genil con la implantación de distintas tipologías residenciales, con vivienda colectiva dando frente al viario principal y viviendas unifamiliares entre medianeras o agrupadas hacia el interior de la actuación.
- Conexión del arco viario mediante rotondas a las calles Barqueta, Duque y Flores y a la Avenida de la Campana. Ajuste del trazado viario interno de la ordenación a las unidades de ejecución adyacentes.
- Adecuación de la urbanización del sector a la rasante definida de acuerdo con los estudios sobre prevención de avenidas realizados simultáneamente al Plan General para garantizar la condición de no inundables de los suelos destinados a uso residencial.
- Diseño de carril bici asociado al parque lineal, como parte de la red prevista en el Plan General para todo el núcleo urbano.

1.3.2. Cumplimiento de limitaciones impuestas por planeamiento superior y normas de aplicación.

La propuesta de ordenación planteada es conforme con lo previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el Reglamento de Planeamiento y en el Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río. En la tabla siguiente se comprueba el cumplimiento de todas ellas:

CONCEPTO	DETERMINACIÓN DEL PLAN PARCIAL	ESTÁNDAR DE LA LOUA (Art. 17)	ESTÁNDAR DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	DETERMINACIÓN DEL PLAN GENERAL
Edificabilidad	0,5 m^2t/m^2s	< 1,0 m^2t/m^2s	---	0,5 m^2t/m^2s
Densidad	44 viv/ha	< 75 viv/ha	< 75 viv/ha	44 viv/ha
Dotaciones	56 $m^2/100m^2t$	Entre 30 y 55 m^2 / $100m^2t$	---	54 $m^2/100m^2t$
Espacios Libres:	18.923 m^2	> 10% sup. sector	> 10% sup. sector	18.000 m^2 (17,6% de la sup. Sector)
Equipamientos:	9.937 m^2	---	22 m^2/viv	9.900 m^2
escolar	5.432 m^2	---	12 m^2/viv	5.400 m^2
deportivo	2.700 m^2	---	6 m^2/viv	2.700 m^2
SIPS	1.805 m^2	---	4 m^2/viv	1.800 m^2
Plazas de aparcamiento	300 (0,58/100 m^2t)	Entre 0,5 y 1,0/100 m^2t	1,0/100 m^2t	---

1.3.3. Descripción y justificación de la ordenación.

A partir de los objetivos previamente comentados, la ordenación se resuelve de la siguiente manera:

- En todo el perímetro en contacto con el territorio, se introduce un viario principal de ronda y un parque lineal para recomponer el frente urbano sur de Palma así como para resolver la defensa del río y el encuentro entre la trama urbana y el medio natural, según estaban previstos en el Plan General.
- En el extremo sureste de la zona, allí donde la ciudad consolidada llega al río, se localizan los equipamientos, de forma que se facilita la apertura de la trama existente con los espacios libres y el río además de complementar las dotaciones de esta zona del núcleo de Palma.
- Hacia suelos suburbanos se disponen tipologías de vivienda unifamiliar generando una imagen doméstica de escala menuda.
- Hacia el Genil y el parque se disponen bloques abiertos de vivienda colectiva con más altura, pero que permiten la permeabilidad visual entre el parque y el río y la ciudad, a la vez que generan un carácter más urbano de cara a la vía de ronda y se evitan los accesos a viviendas unifamiliares desde dicha vía.
- En los extremos nordeste y suroeste del sector el objetivo es la compleción de las manzanas existentes con tipologías similares y resolviendo las traseras consolidas con viviendas unifamiliares. En el caso del extremo norte la ordenación sirve además para organizar el tráfico y el viario, creándose una pequeña plaza a nivel de barrio. En el sur, el contacto del sector con la ciudad consolidada se resuelve mediante una calle de tráfico compartido que se ampliará en el momento en que se desarrollen la Actuación Asistemática AA/SU-2 y la UE/SU-3 previstas.

A continuación se describen pormenorizadamente los diferentes elementos de la ordenación:

El sistema viario.

Como elemento principal de la estructura viaria se diseña una calle de ronda a la que se elevan las rasantes respecto al estado actual de acuerdo con las definidas en los estudios sectoriales realizados para garantizar la condición de no inundables de los suelos destinados a usos residenciales.
La ejecución del viario de ronda implica además la canalización del tráfico entre el acceso sur al núcleo desde la carretera de la Campana y el interior de la trama urbana, convirtiéndose en uno de los tramos más importantes de la ronda de circunvalación prevista por el Plan General. Así mismo, la vía sirve de enlace entre los distintos sectores de crecimiento del núcleo y se constituye en eje para la distribución interna del tráfico del sector. Esta ronda se conecta al viario existente (carretera de la Campana y C/Barqueta) mediante dos glorietas a la misma rasante que las calles con las que enlaza, de modo que en el caso de la conexión con la Avda. de la Campana resulta una rotonda elevada sobre el terreno actual, definiendo la rasante general de la vía que se defiende así del río.

Paralelamente al vial de ronda y resolviendo el contacto con el suelo urbano se configura una calle intermedia con sección doble y mediana central arbolada, debiéndose acometer por el Plan Parcial únicamente la mitad de la sección transversal, diseño que no sólo permite su utilización con independencia del estado de desarrollo de la UE/SU-3 vecina (a la que corresponde la ejecución del resto de la sección), sino que a la vez que lo impulsa. Este vial principal sirve de distribuidor interno del sector además de conectar los suelos de crecimiento previstos con la trama consolidada.

La estructura viaria de la actuación se completa con una serie de calles perpendiculares al viario interior y exterior principal, que se disponen en prolongación con las calles preexistentes de Palma cuando es racionalmente posible, para facilitar la continuidad de la trama urbana. Por otro lado, al haber elevado de forma general las rasantes del viario de ronda sobre el que se apoyan, se consigue una suave pendiente en estas calles de conexión con el suelo urbano.

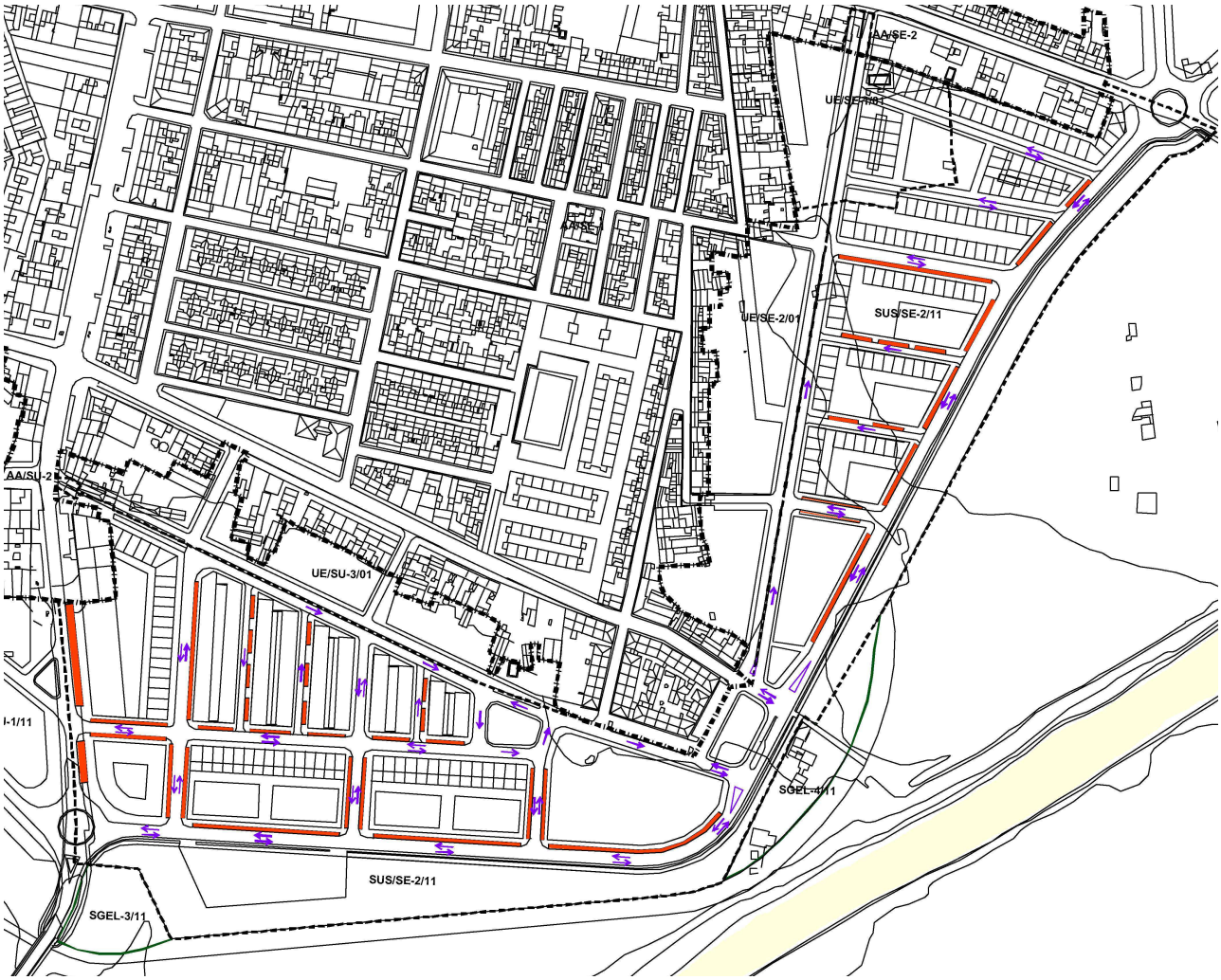
A partir del esquema propuesto, las secciones de los viales principales se ajustan al carácter que se les otorga. Así:

- El vial de ronda y su conexión con las rotondas se diseñan con calzadas de dos carriles, uno por sentido, y sección de 13 metros, a la que añadiendo la franja del carril bici junto con la banda arbolada asociada a él resulta una sección final de aproximadamente 17 m.
- La vía principal interior se traza en esta fase sólo con la mitad de la sección, variando entre 8 y 8,5m y un carril de tráfico.
- Las vías de tráfico secundario interiores tienen una sección variable entre 12 y 16 m con dos carriles de tráfico, uno por sentido.
- Finalmente, las calles de tráfico compartido para acceso a las viviendas unifamiliares se diseñan con una sección total de 10 metros, priorizando el tráfico peatonal.

Respecto al aparcamiento, el Plan Parcial establece con carácter indicativo las plazas de

aparcamiento público en viales, debiendo garantizarse en el Proyecto de Urbanización un número mínimo de 260 plazas en cumplimiento de lo establecido en el artículo 17 de la LOUA.
Como regla general se adoptan las siguientes decisiones:

- En la vía de ronda las plazas de estacionamiento se distribuyen en cordón únicamente en el lado de la edificación, no del parque, de modo que resulta más limpia la transición hacia los espacios libres y no se perjudica al carril bici ni a la funcionalidad del vial.
- Con objeto de cumplir la regulación establecida en el artículo 10.140 del Plan General, no se han previsto plazas de aparcamiento en viales coincidiendo con los frentes de las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar en régimen libre para posibilitar la introducción de garajes o cocheras en éstas sin que los accesos a los mismos supongan una disminución del número de aparcamientos en viales.
- Los proyectos de edificación deberán contener la dotación de plazas de aparcamiento mínimas establecidas en el Plan General. En caso de que se proyecten accesos individualizados a garajes en viviendas unifamiliares coincidiendo con aparcamientos públicos definidos en el Proyecto de Urbanización, éstos deberán sustituirse por nuevas plazas en viales, las cuales se ejecutarán al mismo tiempo que la edificación siempre que cuenten con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.



Esquema general de tráfico y aparcamiento.

En cuanto a la movilidad de personas con discapacidad, deberá garantizarse por el Proyecto Urbanización de acuerdo con la normativa específica vigente, concretándose en ese momento las medidas necesarias que afecten a las obras de urbanización.

Finalmente, en el Plan Parcial se contempla el trazado de un carril bici asociado a la franja exterior de espacios libres con una dimensión trasversal mínima de 2,20 metros y formando parte del circuito previsto en el Plan General para el conjunto del núcleo de Palma.

Los espacios libres y los equipamientos.

La propuesta parte de dos objetivos en relación a los espacios libres y los equipamientos: de una parte, diseñar ambos sistemas conjuntamente de forma que se consigan unas mejores condiciones para utilización; y de otra, concentrarlos para incrementar las posibilidades funcionales de cada uno de lo usos previstos.

Ocupando una superficie de 18.000 m^2 a lo largo de todo el perímetro del sector en contacto con el territorio y hacia el Genil se organizan los espacios libres del sector, que, junto con los Sistemas Generales de Espacios Libres previstos en el Plan General, conforman un parque lineal al servicio de todo el conjunto urbano.

Además, y a una escala mucho menor se localiza una pequeña plaza a nivel de barrio hacia el este de la ordenación cuyo objetivo es ayudar a reordenar las traseras y el contacto con la ciudad consolidada. De la misma escala aparecen otras dos plazas en el entorno del equipamiento educativo, una de las cuales funciona como rotor de tráfico, en la confluencia de la ronda con la calle Duque y Flores.

Por su parte, los equipamientos se concentran en tres parcelas cuya proximidad con el viario perimetral garantiza su fácil accesibilidad desde el resto de la población. Dos de ellos se sitúan allí donde la ciudad consolidada se aproxima al río, actuando como bisagra entre ésta y el parque lineal; y el tercero integrado en dicho parque, de manera que se potencian y complementan entre sí las dotaciones y se resuelve la apertura visual de la trama urbana hacia el territorio. Así, se tiene:

- En el extremo sureste, una parcela destinada a uso escolar, con una superficie de 5.432m^2.
- Integrada en la franja de espacios libres, una parcela de 2.700 m^2 para la dotación deportiva, con dimensiones que permiten dar cabida a pistas deportivas, reforzando las actividades lúdicas y de esparcimiento del parque.
- Una parcela para uso de Servicios de Interés Público y Social localizada al este del sector que cuenta con 1.805 m^2 de superficie.

Los espacios edificables.

La propuesta utiliza básicamente tres morfotipologías para la edificación: el bloque abierto para el uso residencial plurifamiliar; la vivienda unifamiliar en hilera, y tipologías mixtas; distribuidas según un gradiente decreciente de ocupación para suavizar la transición entre la ciudad y las huertas colindantes. La ubicación de estas edificaciones tratará de reconocer el distinto carácter de cada

uno de los viales, tanto desde el punto de vista paisajístico, como desde la funcionalidad urbana y del tráfico.

En general, todos los bloques plurifamiliares se destinarán a viviendas protegidas, así como algunas manzanas unifamiliares. En cualquier caso, las viviendas responderán a proyectos unitarios. Con estas tipologías de vivienda protegida se cumplen los objetivos previstos por el Plan General para el sector.

El uso residencial unifamiliar en hilera será el predominante hacia el interior del área, configurando una imagen más doméstica y acorde con el núcleo consolidado. La disposición de estas manzanas orientadas en perpendicular al arco vial facilita la relación con los barrios cercanos.

Las manzanas que en el Plan General están identificadas como “residencial mixto” se resuelven con tipologías de ciudad jardín, con viviendas unifamiliares hacia el viario local y plurifamiliares hacia el viario principal adoptando diversas formas según su localización dentro del sector. Esta ubicación de bloques plurifamiliares en el perímetro de la actuación hacia la ronda posibilita el tránsito paisajístico entre la ciudad y el río.

Como solución específica, en la entrada al núcleo desde la carretera de la Campana se dispone un frente de viviendas plurifamiliares en manzana con usos comerciales en planta baja, siguiendo el tipo que se repite a lo largo de toda la Avda. de Andalucía, mientras que hacia el interior, la manzana se completa con viviendas unifamiliares. El encuentro entre ambas tipologías se resuelve con un generoso espacio libre. Para redefinir el acceso a Palma desde el sur, en el extremo suroeste del ámbito se propone un edificio singular en manzana.

Haciendo un análisis de las edificabilidades y condiciones de forma que se han adoptado para cada tipología, se tiene que:

- El uso residencial plurifamiliar con morfotipología de ciudad jardín (CJp1, CJp2) ocupa parcelas con edificabilidades netas de 1,48 m^2t/m^2s, con tres plantas de altura más ático.
- Las parcelas con tipologías de ciudad jardín mixtas (CJm1, CJm2, CJm3) tienen una edificabilidad aproximada entre 1,35 y 1,45 m^2t/m^2s, permitiéndose edificar dos alturas para las viviendas unifamiliares y tres plantas más ático en los bloques plurifamiliares. Las viviendas unifamiliares definen su posición en la parcela por áreas de movimiento, mientras que los bloques aislados se sitúan dejando parte de la superficie de la parcela libre para localizar dotaciones de carácter colectivo como jardines, piscinas, etc… lo que además evita la contundencia de un frente continuo. La ubicación de estos bloques en la parcela responde al carácter de cada uno de los viales, definiendo áreas de movimiento que evitan una alineación excesivamente formalizada en el perímetro.
- Para las manzanas con viviendas unifamiliares en hilera protegidas (MU1, MU2, MU3, MU4, MU5) se han utilizado coeficientes de edificabilidad variables entre 1,40y 1,54 m^2t/m^2s, mientras que para las manzanas de estas tipologías pero de vivienda libre (MU6, MU7, MU8) los coeficientes se encuentran entre 1,26 y 1,37 m^2t/m^2s. En ambos casos se trata de parcelas en las que se fija la alineación exterior para generar una imagen más homogénea, permitiéndose edificar dos plantas de altura.

- La otra morfotipología empleada para el uso residencial unifamiliar es la vivienda adosada tradicional en hilera, que se utiliza para resolver la manzana con frente a la Avenida de la Campana pero hacia el interior del sector (UA1), así como para rematar las manzanas de viviendas con tipologías de ciudad jardín (UA2, UA3, UA4, UA5, UA6). La edificabilidad media de esta tipología varía entre 0,74 y 1,32 m^2t/m^2s y la altura máxima permitida es siempre de dos plantas.
- Finalmente, para los bloques plurifamiliares en manzana de la Avenida de la Campana se ha considerado una edificabilidad entre 2,57 y 2,67 m^2t/m^2s, y una altura de tres plantas más ático. El fondo de parcela en el caso de la MP1 coincide con el de la parcela anexa ya construida. En estas manzanas se fija la alineación exterior para crear un frente de fachada homogéneo hacia la vía principal.

Condiciones generales y criterios de parcelación y edificación en unidades o conjuntos unitarios.

Con carácter general cada manzana constituirá una sola unidad edificatoria salvo en determinadas manzanas de borde en las que se plantean tipologías mixtas expresadas de manera diversa hacia la ronda principal y las calles exteriores.
En el caso de la zona sur, el criterio para la parcelación ha sido el establecimiento de un fondo de parcela adecuado para viviendas unifamiliares en hilera, reservando el resto para tipologías plurifamiliares o mixtas.
En la manzana que completa el tejido residencial hacia la Avenida de la Campana, la parcelación se ha planteado en función de la continuidad del ancho de la edificación existente hacia dicha avenida, y estableciendo una profundidad de parcela adecuada para las viviendas unifamiliares dejando un generoso espacio libre entre ambos tipos edificatorios para resolver el contacto entre ambos.
Por otro lado, las unidades edificatorias se podrán dividir en parcelas en función de las tipologías y las ordenanzas. Así, las viviendas unifamiliares libres podrán lotearse, según queda recogido en las ordenanzas para facilitar el sistema de gestión de la unidad, posibilitándose el pago en parcelas a los propietarios de suelo.

Aprovechamiento, número de viviendas, tipos edificatorios y justificación de coeficientes de ponderación.

Según las determinaciones establecidas en el Plan General, al sector SUS/SE-2 le corresponde un aprovechamiento objetivo de 59635 ua, y un aprovechamiento subjetivo de 50740 ua, destinándose para el ayuntamiento el 10% del aprovechamiento, con un total de 5637,84 ua. (El análisis detallado de esta distribución de aprovechamientos se encuentra en el Anexo 2 de las ordenanzas).
A partir de estos datos globales se hace una distribución para los distintos tipos edificatorios en función de los coeficientes de uso y tipología adoptados, que en este caso mantienen el valor unitario para las parcelas destinadas a vivienda protegida con independencia de la tipología edificatoria, según se establece en el Plan General, y se le asigna el coeficiente 1,50 a las tipologías de vivienda unifamiliar alineada o en manzana de renta libre en coherencia con el coeficiente establecido por el PGOU en el Área de Reparto 11 para las viviendas unifamiliares libres.

Por otro lado, en cuanto al número final de viviendas según los diferentes tipos edificatorios se tienen los siguientes datos:

TIPOLOGÍA	PROTEGIDAS		LIBRES	TOTAL
	Plurifamiliares	Unifamiliares	Unifamiliares	
Manzana Plurifamiliar MP	55	--	--	55
Ciudad Jardín Plurifamiliar (CJp)	84	--	--	84
Ciudad Jardín Mixta (CJm)	57	28	--	85
Manzana Unifamiliar (MU)	--	91	67	158

Unifamiliar Alineada (UA)	--	--	68	68
TOTAL	**315**		**135**	**450**

De la tabla anterior se aprecia el cumplimiento de los criterios establecidos en el PGOU en cuanto al número mínimo requerido de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, y que estaba fijado en 315 viviendas, un 70% del total. Estos resultados reflejan el carácter social de la actuación del SE-2, con un interés público general para el municipio de Palma del Río al facilitar el acceso a la vivienda a sus habitantes.

Sistemas generales

Se adscriben al sector como parte correspondiente del área de reparto 11 el sistema general de espacios libres SGEL-3 y una parte del SGEL-4, de forma que se tiene un total de 5884,67 m^2 de suelo de cesiones, correspondientes a 3257,16 ua.

Desarrollo y ejecución del sector.

Para el desarrollo del sector sólo se contempla una Unidad de Ejecución y está prevista una sola fase; no obstante se faculta al Proyecto de Urbanización para que la urbanización se realice en fases diferenciadas con las siguientes condiciones:

- La urbanización básica (viarios principales, zonas verdes y parque) ha de hacerse completa y a la vez.
- La urbanización diferida (plazas y calles compartidas) se puede aplazar en el tiempo para ejecutarse a la vez que las viviendas.

La urbanización corresponderá al Ayuntamiento de Palma del Río, que podrá ejecutarla directamente, mediante concesión o mediante convenio con la Empresa Pública de Suelo de Andalucía u otro organismo de la administración pública.

1.3.4. Descripción y justificación de la propuesta de urbanización y conexiones a las redes de infraestructuras y servicios urbanos.

En los siguientes apartados se analizan las propuestas de ordenación de cada una de las redes de servicio que se desarrollan en el Plan Parcial.
Se respeta, en el contenido de la presente propuesta, el tenor de los artículos 13.3.d de la Ley 7/02 de Ordenación Urbanística de Andalucía y 53 del Reglamento de Planeamiento, en relación con las infraestructuras urbanas, en especial el del artículo 53.3, en el que se determina que:

> "*Además del trazado se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciándose claramente los elementos que hayan de realizarse en galería. Igualmente se fijarán las condiciones de cálculo a tener en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización*"

Para cada infraestructura se define el esquema básico de funcionamiento de las redes propuestas y las características técnicas principales de cada uno de los servicios. Por otra parte se describen las conexiones y afecciones a la red existente. Finalmente se plantean las condiciones de dimensionamiento y cálculo para cada red.
Como pauta general se ha optado por la mínima afección a los viarios urbanos ya en servicio en

la hora de determinar las distintas conexiones.

Abastecimiento de agua potable.

CARACTERÍSTICAS DE LA RED

El esquema básico del sistema de abastecimiento propuesto para el sector consiste en la disposición de los siguientes elementos:

- En el Plan Especial de Infraestructuras para los nuevos crecimiento urbanísticos previstos en el PGOU propone un nuevo cinturón de distribución perimetral al núcleo urbano consolidado.
- Nuestro ámbito de actuación se alimentará desde el arco sureste de este cinturón, de 350 mm. de diámetro mediante tres conexiones. Esta red discurre por el borde de la nueva urbanización.
- El diseño de la red se completa con la disposición de unas mallas secundarias que se cierran sobre la red principal, garantizando las condiciones de abastecimiento pleno de las parcelas residenciales y de los equipamientos.

Se dispondrán los hidrantes y elementos de valvulería y maniobra necesarios para asegurar el buen funcionamiento de la red y el suministro en caso de avería en algún punto de la misma. Se seguirán las prescripciones técnicas establecidas por Ayuntamiento de Palma del Río respecto a los materiales y diámetros normalizados.

En lo referente a las conexiones:

- Como solución final se proyectan tres al cinturón perimetral, dos a cada lado del sector y otra intermedia.
- Durante las primeras fases de edificación y hasta la entrada en servicio del cinturón de abastecimiento propuesto en el Plan Especial de Infraestructuras, se proponen distintas conexiones transitorias a las redes existentes, grafiadas en el plano correspondiente. Uno de ellas será a la red de fibrocemento de 350 mm que discurre por la Avenida de la Campana, las otras dos conexiones se realizan a tuberías de 250mm. de fundición.

Se garantiza de esta forma la doble alimentación de los usos propuestos y el funcionamiento equilibrado de las arterias de distribución de agua potable.

CONDICIONES DE CÁLCULO

Para la redacción del proyecto de urbanización se tendrán en cuenta las siguientes condiciones de cálculo:

- Para la dotación de abastecimiento de población permanente se respetan los límites establecidos en las Normas del Plan Hidrológico de cuenca.
- En la tabla adjunta se presentan las estimaciones de consumo previstas para el sector, obteniéndose un caudal diario necesario cercano a 30,00 l/s.

USO	EDIFICABILIDAD / SUPERFICIE	m²s ó m2t POR PLAZA	TOTAL PLAZAS	CONSUMO MEDIO (l/plaza y día)	CAUDALES (l/día)
EQUIPAMIENTO (m2s)	9.900	15	660	50	33.000
RESIDENCIAL(m2t)	51.300	30	1.710	250	427.500
				TOTAL (l/día)	***460.500***

Horas de consumo diario	10	h	Kp=2,4	
Caudal diario medio	12,79	l/s		
Consumos anuales (365 días/año)	168.082.500	l/año		
Caudal Incendios	60	m^3/h	16,67	l/s
Tiempo del incendio	2	h		
Reserva Incendios	120	m^3		
Caudal Medio (diario+incendios)	**29,46**	**l/s**		
Total Volumen Diario Medio	**581**	**$m^{3/día}$**		

- El dimensionamiento de la red se realiza de forma que la velocidad de circulación este comprendida entre 0,50 y 1,50 m/s, evitando así los inconvenientes asociados al defecto o exceso de velocidad.
- Para la determinación del caudal necesario se establece un coeficiente de punta para asegurar la cobertura de las demandas máximas.
- Para evitar los efectos negativos producidos por las presiones elevadas en la red (encarecimiento, aumento de fugas,…), la presión estática de la red se limitará a 60 m.c.a.
- De la misma forma se dimensionará la red adecuadamente para que las pérdidas de carga sean menores que las máximas permitidas.

Saneamiento.

CARACTERÍSTICAS DE LA RED

Se diseña, para la recogida de aguas pluviales y fecales del sector, una red unitaria por gravedad de colectores cuyo trazado discurrirá por los ejes de las calzadas de los nuevos viarios propuestos, con dos puntos de vertido principales al colector perimetral propuesto.

Dada la configuración bastante lineal y topográficamente llana del ámbito se opta por tratar de reducir longitudes y profundidades organizando los vertidos en dos cuencas con sus correspondientes acometidas al colector principal previsto en el Plan Especial de Infraestructuras.

Se prevé la colocación en los dos puntos bajos del sector de arquetas aliviadero de forma que los excedentes de pluviales se viertan directamente al cauce del río Genil, y las aguas residuales se conduzcan por gravedad a la E.D.A.R.

Se proponen dos conexiones provisionales hasta la completa ejecución del colector perimetral previsto:

- El ámbito incluido en el triangulo este de nuestro sector, se conectará a la red existente por gravedad, tras desaguar las aguas pluviales en el aliviadero AV-SE1, en la intersección de las calles Duque y Flores y Rosario.
- La cuenca sur se conectará en tres puntos al ovoide existente en la Carretera de la Campana, al final del cual está prevista la construcción del aliviadero AV-SU1. Tras el vertido de las aguas pluviales al cauce, se conducirán las residuales por un nuevo colector

provisional hasta la red municipal en la C/ Duque y Flores. En principio este nuevo tramo de colector podrá discurrir por gravedad, siendo necesario antes de su ejecución la comprobación de la rasante hidráulica del pozo de conexión.

Las conexiones anteriores deben ser consensuadas con el Ayuntamiento de Palma del Río durante el proyecto de urbanización, debido a las posibles mejoras que a corto plazo está previsto que se introduzcan en la actual red.
Se partirá para el cálculo de caudales, de los datos de consumo establecidos en el apartado de abastecimiento, para ello se considerará que el 90% de la dotación del abastecimiento retorna a la red:

USO	EDIFICABILIDAD / SUPERFICIE	m^2s ó m2t POR PLAZA	TOTAL PLAZAS	CONSUMO (l/plaza y día)	PORCENTAJE DE RETORNO	CAUDALES (l/día)
EQUIPAMIENTO (m2s)	9.900	15	660	50	90,00%	29.700
RESIDENCIAL(m2t)	51.300	30	1.710	250	90,00%	384.750
					TOTAL (l/día)	***414.450***

Horas de vertido	10	h
Caudal de vertido medio diario	11,51	l/s
Volúmenes depurados (365 días/año)	151.274.250	l/año
Volúmenes reutilizables para otros usos (90% entradas EDAR)	136.146.825	l/año

Se seguirán las prescripciones técnicas establecidas por el Excmo. Ayuntamiento de Palma del Río respecto a los materiales y diámetros normalizados.

CONDICIONES DE CÁLCULO

El dimensionamiento y cálculo de la red estarán condicionados por las siguientes prescripciones:

- Se partirá, para el cálculo de caudales residuales, de los datos de consumo establecidos en el apartado de abastecimiento, para ello se considerará que el 90% de la dotación de abastecimiento se devuelve a la red. Se tendrán en cuenta también los gastos puntuales importantes y de horario regular.
- En el cálculo se considerarán unos límites máximos y mínimos de las velocidades del fluido a lo largo de la red, que no se deberán sobrepasar para que exista una buena conservación de los materiales. La velocidad mínima para las aguas residuales, que garantiza la autolimpieza de la red, conviene que no baje de 0,60 m/s con la sección llena por término medio; y en las cabeceras de la red de alcantarillado 0,70 m/s, y se limitará en todo caso 0,30 m/s. El límite de velocidad máxima, que evita la erosión del conducto, a considerar en el cálculo dependerá del material que se vaya a emplear, pero se utilizará como regla general para todos los conductos la de 3 m/s.
- Se establecerán unas pendientes tales que no hagan que las velocidades rebasen los límites establecidos y que por otra parte eviten las sedimentaciones en las tuberías.
- En el cálculo de las tuberías se fijará unos diámetros mínimos que eviten que los objetos sólidos que puedan introducirse en ellas obstruyan éstas. El diámetro mínimo para los colectores (salvo ramales de imbornales) será de 300 mm.
- Para la determinación de los caudales de avenida, se empleará el esquema planteado por el método racional modificado para la Península Ibérica, especialmente indicado para este tipo de casos, cuencas de pequeña superficie (< 75 Km2), y tiempos de concentración

menores de 6 horas. Se verificarán las condiciones de evacuación para un periodo de retorno de 25 años.

En consecuencia se utilizará la siguiente expresión:

Q = c x I x S, siendo:

Q=caudal a evacuar en l/s.
c= coeficiente de escorrentía medio.
I= Intensidad de lluvia en litros por segundo y hectárea correspondiente a la máxima precipitación para un periodo de retorno dado y la duración correspondiente al tiempo de concentración.
S= Superficie de las zonas afluentes al punto considerado, en hectáreas.

- Dado el reducido tamaño de las subcuencas consideradas, así como la preponderancia de superficies de características muy uniformes; impermeables (viarios y aparcamientos) o zonas verdes, libres de edificación, el cálculo de los caudales se obtendrá de multiplicar la superficie de cada subcuenca por un coeficiente de escorrentía y por la intensidad de lluvia máxima. Los coeficientes de escorrentía considerados han sido los siguientes:
  - Viario, aparcamiento, acerado: 0,80
  - Superficies de parcela de densidad media de edificación: 0,50
  - Espacios libres pavimentados 0,55
  - Zonas verdes, poco pavimentadas: 0,15

USO	SUPERFICIE BRUTA		COEFICIENTE DE ESCORRENTÍA
VIARIO Y APARCAMIENTOS	24.910	m^2	0,80
PARCELAS RESIDENCIALES	24.786	m^2	0,55
ESPACIOS LIBRES plazas	1.387	m^2	0,50
ESPACIOS LIBRES AJARDINADOS	11.060	m^2	0,15
TOTAL	62.143	m^2	

Caudal a evacuar	**Q= c x S x I**	
Intensidad de precipitación	120,00	l/s y Ha
Caudal a evacuar (Viario + Aparcamientos)	239,14	l/s
Caudal a evacuar (Parcelas)	163,59	l/s
Caudal a evacuar (Espacios Libres plazas)	8,32	l/s
Caudal a evacuar (Espacios Libres ajardinados)	19,91	l/s
Total Caudal Pluviales	**0,43**	**m^3/s**

Red de energía eléctrica.

USOS Y ESTIMACIÓN DE POTENCIAS DEMANDADAS.

En las tablas adjuntas se presentan las demandas eléctricas para la implantación de los usos previstos en el Plan Parcial.

Para cuantificar los consumos se han empleado los criterios de previsión de potencia descritos en el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, según el cual:

- Uso residencial: 5.750-9200 W/ viv. Electrificación básica.
  >9.200 W/ viv. Electrificación elevada.
- Uso terciario y comercial: 100 W / m2t.
- Equipamientos: 40-20 W / m2t.

Se ha empleado un coeficiente de simultaneidad según el número de viviendas de cada sector de suelo urbanizable. (Ks=15,3 + (n-1)·0,5).

Una vez obtenida la demanda en cada parcela se aplicará un coeficiente de 0,8 obteniendo esa demanda en el centro de transformación. Multiplicando otra vez por 0,8 tendremos la demanda en línea de media y para obtener esta en la subestación el coeficiente aplicar será 0,85.

(Según la instrucción de 14 de octubre de 2004 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial)

	Parcela	Cargas eléctricas	Superficie (m^2s)	Nº Viviendas	Edificabilidad Residencial (m^2t)	Potencias en parcela (KW)	Potencias en C.T. (KW)	Potencias en líneas M.T (KW)	Potencias en subestación (KW)
RESIDENCIAL		9.200 W/viv + 10% zonas comunes, 100 W/m^2t comercial		450	51.300	2.426,78	1.941,42	1.553,14	1.320,17
EQUIPAMIENTOS	**Educativo**	40 W/m^2s	5.432			217,28	173,82	139,06	118,20
	Deportivo	20 W/m^2s	2.700			54,00	43,20	34,56	29,38
	SIPS	20 W/m^2s	1.805			36,10	28,88	23,10	19,64
	Equipos técnicos	250 KW				100,00	80,00	64,00	54,40
						2.834,16	**2.267,32**	**1.813,86**	**1.541,78**

REDES DE MEDIA TENSIÓN Y CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

Para la alimentación eléctrica en media tensión del sector se propone el siguiente esquema:

- Se reponen las redes de media tensión aéreas que afectan a varias parcelas edificables. Para ello en el ámbito de actuación se proponen trazados subterráneos para estas redes, de manera que discurran siempre que sea posible por la canalización a ejecutar con la nueva red de media tensión.
- Alimentación en media tensión desde el prisma sureste de 9 Ø 200 mm. previsto en el Plan Especial de Infraestructuras procedente de la nueva subestación transformadora y que se prolonga por los bordes de la nueva urbanización hasta el suroeste del sector.
- Bucles subterráneos en media tensión que se cierran sobre la red anterior para alimentar cada una de las zonas diferenciadas del plan parcial. El trazado de estos bucles se aproxima a cada una de las parcelas edificables y se ejecutarán en la fase de urbanización.

- Los centros de transformación de las parcelas edificables colgarán de estos bucles. Se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el vigente reglamento electrotécnico de baja tensión y el artículo 5 del reglamento sobre acometidas eléctricas, por los que, cuando se construya un local, edificio o agrupación de estos cuya previsión de carga exceda de 50 KVA, se reservará un local destinado al montaje de la instalación de un C.T. Teniendo en cuenta que la mayoría de las parcelas ordenadas exceden en su demanda eléctrica de 50 KVA, y el nivel de definición correspondiente al plan parcial, se opta por dibujar en los planos de propuesta solamente los esquemas básicos de estos circuitos en M.T., sabiendo que de estos colgarán con posterioridad los distintos C.T., cuyo emplazamiento definitivo se determinará en el Proyecto de Urbanización. La instalación y acometida de estos centros se realizará en la fase de edificación adaptando su implantación y características técnicas a las de la promoción a la que den servicio.
- Se prevé la instalación en la fase de urbanización de dos centros de transformación de equipamiento, uno al este y otro al sur, para satisfacer las demandas de los servicios e infraestructuras de la urbanización y también de las necesidades provisionales de consumo durante la fase de obras de edificación.

CONDICIONES DE CÁLCULO

Para la determinación de la sección de los cables, se tratará de, por razones de economía, determinar la sección más pequeña de entre las normalizadas que satisfaga, entre otras, las siguientes condiciones:

- Para las redes que atiendan nuevos suministros, por una parte ha de ser capaz de soportar las intensidades requeridas y no sobrepasar unas densidades máximas de corriente fijadas por el Reglamento electrotécnicos vigentes. Ello con objeto de que el calentamiento del cable por efecto Joule no eleve la temperatura del conductor por encima del valor máximo que puede soportar sin daño en el aislamiento del cable en servicio permanente durante el tiempo previsto de vida útil del mismo.
- Además, la red ha de ser capaz de, para esas intensidades requeridas que se producen en el cable, no producir una caída de tensión superior al valor fijado por el Reglamento de Baja Tensión de acuerdo con el servicio que ha de prestar la instalación. En el caso del suministro eléctrico en general este valor es del 5 por 100 de la tensión nominal, siendo del 3 por 100 para los circuitos de alumbrado.
- Por último que la intensidad de cortocircuito y el tiempo de desconexión previstos no ocasionen una elevación transitoria de la temperatura del conductor del cable superior a los límites que puede soportar sin sufrir daños permanentes.

Red de telefonía.

CARACTERÍSTICAS DE LA RED

El esquema básico de la red propuesta de telefonía de la que se dota al sector está formado por los siguientes elementos:

- Interconexión a las redes existentes al oeste del sector, en concreto a la cámara de registro CR 32 del prisma de distribución de 6 conductos de 110 mm de diámetro que discurre en paralelo Avenida de La Campana.
- Red ramificada de distribución principal con conductos de 110 mm de diámetro y arquetas tipo “D”, accediendo a todas las parcelas edificables.

- En tercer lugar, se establecen varias redes secundarias de distribución, que parten de las arquetas de registro de la canalización de distribución principal terminando en los pedestales o arquetas de distribución de acometidas a las parcelas.
- Se prevé el soterramiento de un tramo que discurre en aéreo por la Avenida de La Campana hasta otra cámara situada antes del cruce del río Genil a partir de la cuál la red vuelve a ser subterránea.
- El último eslabón del sistema es la red de dispersión, que es el conjunto de pares individuales que parten de los armarios de distribución y acometen a cada vivienda o local; esta fase, por tanto, puede considerarse como correspondiente a la acometida del abonado.

CONDICIONES DE CÁLCULO

El dimensionamiento de la red consistirá, en la práctica, en la determinación de la cantidad y diámetro de las canalizaciones necesarias, y partiendo de éstas, se fijarán tanto las cámaras de registro como las arquetas en sus diversos tipos.

Se preverán las siguientes demandas:

- -2 líneas / 100 m2 edificables.

En lo referente a los diámetros de canalizaciones a emplear se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

- Los tubos de ϕ40 mm sólo se utilizarán para unir el registro en parcela con la arqueta más próxima, por lo que sólo aloja acometidas.
- Se emplearán conductos de ϕ110 en las prolongaciones de los prismas de alimentación, y cuando deban utilizarse cables de conjunto capacidad-calibre superior a los de dicha relación
- El número de conductos ϕ63 necesarios en una sección de canalización será la suma de:
    - Un conducto por cada cable que pueda discurrir por esa sección.
    - Un conducto de reserva para cambios de sección de cables.
    - Tantos conductos como grupos de ocho acometidas o fracción discurran por esa sección correspondiente a parcelas o locales.
    - Un conducto vacante más para acometidas.
- Por otra parte, como criterio general, se unificarán por exceso los diámetros de los tubos que discurran por una misma zanja, aunque según las especificaciones anteriores debieran ser de diámetros diferentes.

Red de alumbrado público.

CARACTERÍSTICAS DE LA RED

Las características principales de la red de alumbrado propuesta se adaptarán a la tipología del viario urbano en el que se ubiquen, clasificándose en:

- Columnas galvanizadas de 9 metros de altura equipados con una luminaria cerradas de reparto asimétrico en instalación "post TOP" y lámparas de VSAP de 250 W para los viales principales del sector. La interdistancia entre puntos de luz será de 25-30 m, y se dispondrán unilateralmente. El diseño y acabado de las luminarias y columnas será análogo al ya existente a las zonas próximas.
- En las zonas verdes y espacios peatonales, así como en el viario secundario, se instalarán columnas de 4,50 m de altura con luminarias VSAP de 150 W a una distancia aproximada de 15/20 m.

En general, salvo derivaciones puntuales desde los cuadros existentes, la alimentación, mando y protección de los circuitos se realizará desde nuevos cuadros de tipo normalizado, que irán equipados con contadores de energía activa y reactiva, reloj astronómico y regulación electrónica del flujo luminoso. Los cuadros eléctricos se situarán junto a los centros de transformación de equipamiento previstos y se alimentarán desde los mismos.
Del cuadro de alumbrado parten circuitos para el suministro de los espacios públicos previstos. Se dispondrán arquetas en todos los puntos de cruce de calzada y derivación. Conforme a la normativa vigente se dispondrá una red equipotencial para la puesta a tierra de todos los elementos de la red de alumbrado público.

CONDICIONES DE CÁLCULO
Para la determinación de la sección de los cables, se tratará de, por razones de economía, determinar la sección más pequeña de entre las normalizadas. Se respetarán en todo momento las prescripciones establecidas por el Servicio de Alumbrado Público municipal.
La red ha de ser capaz de, para las intensidades requeridas, no producir una caída de tensión superior al valor fijado por el Reglamento de Baja Tensión (3% para los circuitos de alumbrado). Además, la red ha de ser capaz de soportar las intensidades requeridas y no sobrepasar unas densidades máximas de corriente fijadas por el Reglamento de Baja Tensión. Ello con objeto de que el calentamiento del cable por efecto Joule no eleve la temperatura del conductor por encima del valor máximo que puede soportar sin daño en el aislamiento del cable en servicio permanente durante el tiempo previsto de vida útil del mismo.

1.3.5. Unidades de Ejecución

Sólo se contempla una Unidad de Ejecución, que se llevará a efecto por el Sistema de Expropiación, siendo la Administración Urbanística Actuante el Excmo. Ayuntamiento de Palma del Río.

1.3.6. Estudios económicos y de gestión.

Del estudio Económico y financiero desarrollado en el apartado correspondiente se puede extraer la siguiente información en cuanto a gastos de ejecución, coste de obtención del suelo y gestión:

1.	Costes de urbanización:	4.217.920 €
2.	Coste ejecución sistemas generales:	1.196.425 €
3.	Coste de obtención del suelo:	1.986.875 €
4.	Gestión del suelo:	740.049 €
	Total inversión:	**8.140.540 €**

En cuanto a los ingresos previstos provenientes de la edificabilidad para usos residenciales y la edificabilidad para usos terciarios y otros compatibles, se han obtenido los siguientes valores:

1.	Viviendas sujetas a promoción pública:	3.951.372 €
2.	Viviendas de renta libre:	4.009.126 €
3.	Terciario comercial:	324.869 €

Total ingresos previstos: 8.285.368€

De los resultados del estudio económico-financiero se observa la viabilidad de la actuación a la vez que se desarrolla una política de viviendas adecuada a las necesidades y características de la población de Palma del Río, permitiendo la construcción de un número significativo de viviendas protegidas junto con otro porcentaje menor de viviendas no sujetas a protección (aun cuando sí pudieran ser intervenidas en aplicación del artículo 76.a) de la LOUA). Se puede llevar a cabo así una gestión que permite la recuperación de las inversiones públicas en adquisición de suelo y urbanización para poder reinvertirse en nuevas actuaciones, tal y como establece el art. 75.2. de la LOUA.

Por otro lado, la demanda de los tipos de vivienda previstos está asegurada, teniendo la posibilidad de acceder a las viviendas protegidas aproximadamente la mitad de la población de Palma, al cumplir estos ciudadanos los requisitos de ingresos máximos que establece la legislación vigente; mientras que las viviendas de renta libre podrán destinarse a los propietarios que participan en la gestión de la unidad aportando suelo y recibiendo solares en contraprestación.

El sistema de actuación para llevar a cabo las previsiones de la Unidad de Ejecución, es el Sistema de Expropiación, siendo la Administración Urbanística Actuante el Excmo. Ayuntamiento de Palma del Río.

En lo referente al Plan de Etapas, se prevé una etapa única, pero se faculta al Proyecto de Urbanización para que la urbanización se realice en fases diferenciadas.

1.3.7. Anexos.

Síntesis de la memoria

Siguiendo a las determinaciones del PGOU el Plan Parcial ordena el desarrollo del área sureste de Palma, comprendida entre el límite actual de la ciudad y la nueva defensa del Genil; un desarrollo eminentemente residencial que permite dar continuidad al tejido existente, ayudando a superar el carácter marginal de algunas zonas limítrofes.
A continuación se exponen los objetivos y criterios de ordenación de la propuesta, así como los aspectos básicos de gestión del plan parcial:

- Recomposición del frente urbano sur del núcleo (parcelas traseras de la calle Barqueta y de la Avda de la Campana) mediante la introducción de un importante vial que actúe como arco viario este y de un parque lineal que solucione la defensa del río y el contacto de la ciudad con el medio natural.
- Oportunidad para desarrollar una política de suelo pública que permita la construcción de un número significativo de viviendas protegidas al tiempo que se resuelven problemas de estructura urbana.
- Disposición de las manzanas de manera que se construya una fachada adecuada hacia el río y se posibilite la apertura y permeabilidad urbana de Palma hacia el parque lineal y la vega del Genil con la implantación de distintas tipologías residenciales, con vivienda colectiva dando frente al viario principal y viviendas unifamiliares entre medianeras o agrupadas hacia el interior de la actuación.
- Compleción de manzanas existentes en los extremos nordeste y suroeste con tipologías similares y resolviendo las traseras consolidas con viviendas unifamiliares
- Conexión del arco viario mediante rotondas a las calles Barqueta, Duque y Flores y a la Avda. de la Campana. Ajuste del trazado viario interno de la ordenación a las unidades de ejecución adyacentes.
- Adecuación de la urbanización del sector a la rasante definida de acuerdo con los estudios sobre prevención de avenidas realizados simultáneamente al Plan General para garantizar la condición de no inundables de los suelos destinados a uso residencial.
- Diseño de carril bici asociado al parque lineal, como parte de la red prevista en el Plan General para todo el núcleo urbano.
- Los equipamientos se concentran en el extremo sureste de la zona, en proximidad con el viario perimetral y cercanos o incluso integrados en el parque lineal, de modo que se potencian y complementan entre sí las dotaciones y se resuelve la apertura visual de la trama urbana hacia el territorio.
- Con carácter general cada manzana constituirá una sola unidad edificatoria salvo en determinadas manzanas de borde en las que se plantean tipologías mixtas expresadas de manera diversa hacia la ronda principal y las calles exteriores.
- Para el desarrollo del sector sólo se contempla una Unidad de Ejecución y está prevista una sola fase, aunque se faculta al Proyecto de Urbanización para que la urbanización se realice en fases diferenciadas.
- El sistema de actuación para llevar a cabo las previsiones de la Unidad de Ejecución, es el Sistema de Expropiación, siendo la Administración Urbanística Actuante el Excmo. Ayuntamiento de Palma del Río.

Indicadores absolutos y relativos de los elementos básicos de la ordenación:

Superficie total: 101.858 m2
Edificabilidad: 51.300 m^2t (0,5 m^2t/m2s)
Densidad: 450 viv (44 viv/ha)

uso	superficie	%
residencial unifamiliar	21.287	21%
residencial plurifamiliar	14.352	14%
equipamientos	9.937	10%
espacios libres	18.923	19%
viario	37.359	37%
total	101.858	100%

	edificabilidad	% edific.	nº viv	%nº viv
Viviendas libres	16.660	32%	135	30%
Viviendas protegidas	34.640	68%	315	70%
total	51.300	100%	450	100%

Cuadro comparativo de los indicadores básicos del Plan Parcial con relación a las determinaciones de edificabilidades y de dotaciones del planeamiento general.

CONCEPTO	DETERMINACIÓN DEL PLAN PARCIAL	DETERMINACIÓN DEL PLAN GENERAL
Edificabilidad	51.300 m^2t (0,5 m^2t/m^2s)	51.300 m^2t (0,5 m^2t/m^2s)
Edificabilidad residencial plurifamiliar	24.175 m^2t	21.100 m^2t
Edificabilidad residencial unifamiliar	27.125 m^2t	30.200 m^2t
Densidad	44 viv/ha	44 viv/ha
Dotaciones	56 m^2/100m^2t	54 m^2/100m^2t
Espacios Libres:	18.923 m^2	18.000 m^2 (17,6% de la sup. Sector)
Equipamientos:	9.937 m^2	9.900 m^2
escolar	5.432	5.400 m^2
deportivo	2.700	2.700 m^2
SIPS	1.805	1.800 m^2

Características de la unidad de ejecución

Manzana	Superficie	Edificabilidad	Nº viv/ manzana	Plurifamiliar VPO		Unifamiliar VPO		Unifamiliar renta libre		Coef. uso y tipología	Aprovecham (ua)	Coef. Homogen.	Aprovecham. Homogeneizado (ua)
				Nº viv	Edificabilidad	Nº viv	Edificabilidad	Nº viv	Edificabilidad				
MP1	1360	3500	22	22	3500	---	---	---	---	1	3500	1,0000839	3500,2935
MP2	1574	4200	33	33	4200	---	---	---	---	1	4200	1,0000839	4200,3522
total MP	**2934**	**7700**	**55**	**55**	**7700**	**---**	**---**	**---**	**---**	**1**	**7700**	**1,0000839**	**7700,6456**
CC1	2593	3850	42	42	3850	---	---	---	---	1	3850	1,0000839	3850,3228
CC2	2593	3850	42	42	3850	---	---	---	---	1	3850	1,0000839	3850,3228
total CC	**5186**	**7700**	**84**	**84**	**7700**	**---**	**---**	**---**	**---**	**1**	**7700**	**1,0000839**	**7700,6456**
CM1	1466	1983	19	12	1170	7	813	---	---	1	1983	1,0000839	1983,1663
CM2	2096	2932	28	19	1800	9	1132	---	---	1	2932	1,0000839	2932,2458
CM3	2670	3860	38	26	2430	12	1430	---	---	1	3860	1,0000839	3860,3237
total CM	**6232**	**8775**	**85**	**57**	**5400**	**28**	**3375**	**---**	**---**	**1**	**8775**	**1,0000839**	**8775,7358**
MU1	2055	3105	27	---	---	27	3105	---	---	1	3105	1,0000839	3105,2604
MU2	1751	2645	23	---	---	23	2645	---	---	1	2645	1,0000839	2645,2218
MU3	1421	2185	19	---	---	19	2185	---	---	1	2185	1,0000839	2185,1832
MU4	1071	1495	13	---	---	13	1495	---	---	1	1495	1,0000839	1495,1254
MU5	740	1035	9	---	---	9	1035	---	---	1	1035	1,0000839	1035,0868
MU6	2928	4000	33	---	---	---	---	33	4000	1,5	6000	1,0000839	6000,5031
MU7	1428	1800	15	---	---	---	---	15	1800	1,5	2700	1,0000839	2700,2264
MU8	1928	2600	19	---	---	---	---	19	2600	1,5	3900	1,0000839	3900,3270
total MU	**13322**	**18865**	**158**	**---**	**---**	**91**	**10465**	**67**	**8400**		**23065**	**1,0000839**	**23066,9340**
UA1	3360	2500	20	---	---	---	---	20	2500	1,5	3750	1,0000839	3750,3144
UA2	1365	1800	15	---	---	---	---	15	1800	1,5	2700	1,0000839	2700,2264
UA3	1365	1800	15	---	---	---	---	15	1800	1,5	2700	1,0000839	2700,2264
UA4	625	720	6	---	---	---	---	6	720	1,5	1080	1,0000839	1080,0906
UA5	625	720	6	---	---	---	---	6	720	1,5	1080	1,0000839	1080,0906
UA6	625	720	6	---	---	---	---	6	720	1,5	1080	1,0000839	1080,0906
total UA	**7965**	**8260**	**68**	**---**	**---**	**---**	**---**	**68**	**8260**	**1,5**	**12390**	**1,0000839**	**12391,0389**
TOTAL ACTUACIÓN	**35639**	**51300**	**450**	**196**	**20800**	**119**	**13840**	**135**	**16660**		**59630**	**1,0000839**	**59635**

Cesiones dotacionales:

Espacios libres: 18.923 m^2
Equipamientos: 9.937 m^2
Educativo: 5.432 m^2
Deportivo: 2.700 m^2
SIPS: 1.805 m^2

Cesiones lucrativas:
10% aprovechamiento (ayuntamiento): 5.637,84 u.a

SG adscritos:
(SGEL-3 + SGEL-4): 5.884,67 m^2 (2.931,45 ua)

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 SE-2 BARQUETA, DUQUE Y FLORES**

UBICACIÓN: PALMA DEL RÍO, CÓRDOBA

ENCARGANTE: EPSA

TÉCNICOS/AS: JAVIER GRONDONA ESPAÑA

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 _____ X

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_____X

2. Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo)__☐

3. Cambio de uso_____☐

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

ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

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

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. b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es < 90 cms.	
	— La altura del borde inferior de elementos volados > 2,10 mts.	
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	
	— Papeleras y teléfonos a altura ≤ 1,20 mts.	
	— 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.	
	— Donde haya asientos, al menos un 2 % tendrá estas características: Altura = 50 cms. Anchura ≥ 40 cms. Fondo ≥ 50 cms.	
	— Altura de grifos y caños en bebederos 70 cms.	
	— Altura de boca de buzones 90 cms.	
	— En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho ≥ 1 m.	

OBSERVACIONES

El Proyecto de Urbanización deberá cumplir las determinaciones establecidas en el ANEXO I adjunto.

DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

X 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:

Sevilla, septiembre de 2006

Javier Grondona España

Gestiones realizadas con las administraciones sectoriales y las compañías suministradoras.

En el siguiente apartado se incluye la documentación relativa a los contactos mantenidos con las empresas suministradoras de servicios urbanos y las administraciones sectoriales para la redacción del presente Plan Parcial.
Además de los escritos formulados a cada una de estas empresas y administraciones se han mantenido diversas reuniones con las mismas en las que se han consensuado cada una de las redes proyectadas.
Se incluye igualmente, una tabla con la relación de personas de cada una de las compañías o administraciones con las que se han mantenido los contactos.

	Empresa	Nombre	Cargo	Teléfonos	Fax	Dirección
ELECTRICIDAD						
	SEVILLANA-ENDESA	JUAN ARANDA	Nuevas acometidas	957473625	957491611	C/García Lobera, nº1 Córdoba
TELECOMUNICACIONES						
	TELEFÓNICA	RAFAEL SÁNCHEZ ESTROPEL		957214895		C/ Almería. Córdoba
ENERGÉTICA						
	GAS ANDALUCÍA	JOSE ANTONIO BECERRA	Delegado de Córdoba	957764590	957434406	C/ Plata , PI El Granadal 2ª, planta P8, Córdoba
		ANTONIO GABRIEL AGUILAR	Nueva Construcción	957764598	957434406	C/ Plata , PI El Granadal 2ª, planta P8, Córdoba
		OSCAR BRAVO	SSTT y Conexiones exteriores	957764595	957434406	C/ Plata , PI El Granadal 2ª, planta P8, Córdoba
AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO		MANUEL PALOMERO		957710244	957644739	957644739
		JOAQUÍN CASALS	ICCP	957710244	957644739	Plaza de Andalucía, 1. Palma del Río

En general la información facilitada por cada compañía es meramente orientativa, es responsabilidad de la empresa contratista previo al inicio de las obras el contrastar el ajuste a la realidad de los datos obtenidos.

Todas las redes propuestas en los planos adjuntos siguen los criterios establecidos en el documento del Plan Especial de Infraestructuras de Palma del Río actualmente en redacción, así como otros criterios municipales.

2. ORDENANZAS REGULADORAS

ÍNDICE ORDENANZAS

TITULO PRIMERO. REFERENCIAS DE ORDENACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES.....42
TITULO SEGUNDO: DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.. 55
TITULO TERCERO. CONDICIONES DE USOS, EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.....59
TITULO CUARTO: ORDENANZAS RELATIVAS A LAS AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.....69
Anexos.....57

2. ORDENANZAS REGULADORAS

TITULO PRIMERO. REFERENCIAS DE ORDENACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES.

Capítulo 1º. Marco normativo y de planeamiento general.

Art.1 Marco normativo

El presente Plan Parcial se redacta de acuerdo con las determinaciones y condiciones fijadas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y por la Ley 13/2005, de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo que la modifica.

Art.2 Planeamiento General

El Plan Parcial se redacta en desarrollo de las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río , Texto Refundido aprobado definitivamente por resolución de la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes el 3 de noviembre de 2005.

Capítulo 2º. Disposiciones generales.

Art.3 Objeto y contenido.

El presente Plan Parcial tiene por objeto el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río, mediante la ordenación detallada y completa del Sector de Suelo Urbanizable SUS SE-2, “Barqueta - Duque y Flores".

Su ámbito territorial es el delimitado por el Plan General de Ordenación Urbanística en el Plano de Ordenación Completa. Régimen del Suelo y Gestión.

Art.4 Vigencia.

El Plan Parcial tendrá vigencia indefinida. La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su Revisión o la Modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijados por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Palma del Río.

Art.5 Documentación del Plan Parcial; contenido y valor relativo de sus elementos.

1. Los distintos documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, atendida la realidad social del momento en que se aplique.

2. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

   a. La Memoria del Plan señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Ordenanzas.

   b. Plano de zonificación a escala 1:1000. Contiene los usos pormenorizados del suelo y de la edificación, así como los tipos edificatorios. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

   c. Plano de Alineaciones y Rasantes a escala 1:1.000. Contiene las alineaciones exteriores, las lineas de edificación, fondos edificables, los retranqueos mínimos , las rasantes básicas, y las alturas máximas. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

   d. Plano de Definición Geométrica y Unidades Edificatorias a escala 1:1.000. Contiene las determinaciones necesarias para la identificación y definición geométrica de las manzanas o unidades edificatorias, el trazado de los viales y los espacios libres, la definición de las alturas máximas y el cuadro de características de las manzanas y parcelas definidas por el Plan Parcial.

   e. Plano de Perfiles Longitudinales y Secciones Transversales del viario. Contiene la definición geométrica del viario y sus características básicas.

   f. Plano de Unidades de Ejecución y Fases de Urbanización a escala 1:1.000, expresa la delimitación de la Unidad de Ejecución y la división de fases del proceso urbanizador. Es un plano de ordenación cuyas determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

   g. Plano de Adscripción de Sistemas Generales a escala 1:2000, en el que realiza una propuesta de adscripción de suelo de entre los incluidos en el Plan General en el área de reparto 11 y que se encuentran situados en contacto con el sector, identificándose las parcelas incluidas en dichos sistemas generales cuyo aprovechamiento se materializará dentro del sector.

   h. Esquemas de Infraestructuras a escala 1:2.000 en los que se definen el trazado y parámetros básicos de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, media tensión y telefonía. Es un plano de ordenación con carácter directivo y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

   i. Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.

j. El resto de la documentación del Plan (Memoria y Planos de Información) tienen un carácter meramente informativo y exponen cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar sus propuestas.

3. Si, no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

TITULO SEGUNDO: DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Capítulo 1º. Desarrollo de la ordenación, gestión y ejecución.

Art.6 Desarrollo.

En desarrollo del Plan Parcial podrán formularse Estudios de Detalle con los siguientes objetivos:

a. Reajustar las alineaciones definidas en el presente Plan Parcial

b. Ordenar los volúmenes de una o varias de las manzanas definidas por este Plan

En todo caso los Estudios de Detalle que se redacten cumplirán con las limitaciones derivadas del artículo 15.2 de la LOUA.

Art.7 Gestión.

1. El ámbito del Plan Parcial se realizará a través de una sola Unidad de Ejecución, que se llevará a efecto por el Sistema de Expropiación.
2. La Administración Urbanística Actuante será el Excmo. Ayuntamiento de Palma del Río.

Art.8 Ejecución.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan Parcial será efectuada mediante un proyecto de urbanización que tendrá el contenido que se especifica en los artículos 8.26 y 8.27 de las Normas Urbanísticas del Plan General y cumplirá con las condiciones establecidas en el Título X, Capítulo IV “Normas de Urbanización” y demás disposiciones generales y municipales de aplicación.
2. La urbanización se realizará mediante un único Proyecto de Urbanización que incluirá la ejecución de todos los elementos públicos.
3. La urbanización corresponderá al Ayuntamiento de Palma del Río, que podrá ejecutarla directamente, mediante concesión o mediante convenio con la Empresa Pública de Suelo de Andalucía u otro organismo de la administración pública, estableciéndose como plazo de ejecución máximo para la urbanización dos años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Una vez finalizada la obra se producirá la recepción provisional por parte del Ayuntamiento, y transcurrido el plazo de garantía previsto, en caso de que no existan deficiencias, se producirá la recepción definitiva por el Ayuntamiento haciéndose cargo desde ese momento de la conservación de la urbanización.
4. Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obras susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público. Asimismo podrán establecerse a éstos efectos fases de urbanización diferenciadas en el Proyecto de Urbanización.
5. En el caso de que las obras de urbanización se ejecutaran con anterioridad a la defensa frente a avenidas prevista en el Plan General, las rasantes de coronación de los espacios libres en el frente hacia el Genil deberán alcanzar la cota establecida para la defensa en el Plan General, y el Proyecto de Urbanización deberá contemplar el tratamiento del talud con las medidas necesarias para evitar su erosión.
6. El Proyecto de Urbanización deberá contemplar las obras necesarias interiores o exteriores del ámbito para garantizar la continuidad de los caminos existentes en el Suelo No

Urbanizable. Asimismo, deberá contemplar las obras exteriores necesarias para garantizar la funcionalidad de las rotondas previstas en la c/ Barqueta y en la Avda. de la Campana.

Capítulo 2º. Régimen urbanístico del suelo

Art.9 Régimen Urbanístico de la propiedad.

1. Las facultades y derechos de los propietarios en el ámbito de actuación se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el ordenamiento urbanístico, estableciéndose como sistema de gestión el de expropiación por parte del Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido en el Plan General.

Art.10 Obligaciones y cargas.

1. Las obligaciones del urbanizador que lleve a cabo la ejecución del sector mediante los mecanismos que se determinen dentro del marco normativo vigente para la ejecución de las determinaciones del Plan Parcial son:
   a. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Palma del Río la superficie total destinada a viales, jardines públicos, zonas deportivas, centros docentes, servicios de interés público y social y de los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
   b. Ceder gratuitamente y libre de cargas, incluidas las de urbanización, al Ayuntamiento de Palma del Río el 10% del Aprovechamiento Urbanístico previsto por el presente Plan.
   c. Costear la urbanización interior y exterior prevista por este Plan Parcial en los términos señalados por el artículo 113 de la LOUA.
   d. Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta transcurrido un (1) año desde la recepción provisional por el Ayuntamiento de las obras.

Art.11 Actuaciones en el ámbito del Plan Parcial previas a su desarrollo.

1. En el ámbito de la Unidad de Ejecución no se podrá edificar hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:
   a. Firmeza en vía administrativa del proyecto de reparcelación.
   b. Aprobación del proyecto de urbanización.
   c. Conclusión de las obras de urbanización o, en caso contrario:
      c1. La previsibilidad, apreciada por el Ayuntamiento de Palma del Río en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.
      c2. Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción o edificación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de las facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción o edificación o parte de las mismas.

c3. No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta tanto no estén finalizadas las obras de urbanización.

2. En tanto no se cumplan los anteriores requisitos no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones en el ámbito de actuación que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano.

TITULO TERCERO. CONDICIONES DE USOS, EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

Capítulo 1º. Condiciones generales.

Art.12 Zonas.

A efectos de la fijación de las condiciones particulares de la edificación y uso, el Plan Parcial distingue las siguientes Zonas de Ordenanza.

* Zona de edificación en Manzana Plurifamiliar.
* Zona de edificación en Manzana Unifamiliar.
* Zona de edificación Unifamiliar Alineada
* Zona de edificación Ciudad Jardín Plurifamiliar.
* Zona de edificación Ciudad Jardín Mixta.
* Zona de edificación Dotacional.

Art.13 Condiciones generales de uso y edificación.

1. Las disposiciones del Título Décimo “Normas Básicas de de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización” de las Normas Urbanísticas del Plan General se aplicarán sin perjuicio de lo que dispongan las distintas Ordenanzas de Zona.
2. Los usos pormenorizados previstos por el presente Plan Parcial para las distintas parcelas de equipamiento podrán ser sustituidos total o parcialmente por otros usos pormenorizados diferentes entre los incluidos en el uso global Dotacional y Servicios Públicos.

Art.14 Fases de ejecución de las edificaciones.

Las parcelas marcadas en el Plano de Parcelación o las que resulten en el Proyecto de Reparcelación de la aplicación de las presentes Ordenanzas se consideran unidades de proyecto.

Sin perjuicio de lo anterior, la ejecución de las edificaciones podrá dividirse en fases de licencia y obra, siempre que se garantice su unidad mediante un Anteproyecto inicial con la suficiente definición arquitectónica.

Capítulo 2º. Condiciones de urbanización.

Art.15 Directrices de urbanización relativas al viario.

1. El proyecto de urbanización deberá mantener las dimensiones trasversales mínimas establecidas por el Plan General y definidas en el Plan Parcial, diferenciándose por su configuración y tratamiento las calles de tráfico compartido de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 10.223 y siguientes del Plan General.
2. Los viales cuya dimensión trasversal sea menor de 12 metros entre alineaciones para las zonas de vivienda unifamiliar o de 15 metros para vivienda colectiva serán necesariamente de tráfico compartido, cumpliendo con las condiciones de diseño establecidas en el artículo 10.226 del Plan General.

3. El proyecto de urbanización incluirá un carril bici asociado a la franja exterior de espacios libres con una dimensión trasversal mínima de 2,20 metros con un pavimento diferenciado y evitando elementos de confinamiento con resaltos.
4. La anchura mínima de acerados y sendas para peatones será de 150 centímetros libres de obstáculos y se procurará la introducción de arbolado asociado a dichos recorridos siempre que sea posible manteniendo las dimensiones mínimas de 300 centímetros para cada carril en las calzadas y de 200 centímetros para los aparcamientos en línea en el caso de que éstos se proyecten.
5. El diseño y tratamiento del vial situado en contacto con los suelos urbanos deberá resolverse en el proyecto de urbanización considerando la transformación prevista en su sección una vez que se desarrollen las Unidades de Ejecución previstas, duplicándose la dimensión transversal de dicho vial.

Art.16 Directrices de urbanización relativas a los aparcamientos.

1. La dotación mínima de aparcamientos en viales de uso público prevista en el proyecto de urbanización deberá cumplir con los mínimos exigidos por la LOUA y el Plan General, no pudiendo ser inferior a 300 plazas , correspondientes a 0,50 plazas por cada 100 metros cuadrados edificables incluyendo los edificios de uso dotacional.
2. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento en línea será de 200 centímetros con carácter general y de 220 centímetros en el vial principal definido como estructural en el Plan General, estableciéndose un número suficiente de plazas para personas con discapacidad en la cuantía y con las condiciones que se establecen en la normativa sobre accesibilidad vigente en Andalucía.
3. En caso de disponerse árboles intercalados en las bandas de aparcamiento deberá dejarse una dimensión mínima de 11 metros para aparcamiento entre alcorques o bordillos

Art.17 Directrices de urbanización relativas a los espacios libres.

1. El proyecto de urbanización incluirá el tratamiento completo de las zonas verdes incluyendo los elementos de jardinería, riego, pavimentación, iluminación y mobiliario urbano necesarios para dotar a dichos espacios de suficiente calidad y hacerlos adecuados a su uso.
2. Las especies elegidas para las plantaciones serán acordes con la situación del sector cuidándose especialmente su adecuación para las condiciones climatológicas de la zona y el tipo de suelo sobre el que han de plantarse, evitándose soluciones que requieran un excesivo consumo de agua y favoreciéndose la elección de arbolado de fácil mantenimiento y crecimiento medio o rápido.
3. El proyecto de urbanización deberá proponer un tratamiento diferenciado para las distintas zonas verdes, procurando un tratamiento de carácter urbano en los espacios concebidos como plazas o glorietas insertas en la trama edificada en el que predominen las zonas pavimentadas el arbolado y los elementos de mobiliario urbano y un tratamiento más blando y naturalizado para el parque lineal que supone el límite del sector hacia el río Genil.

Capítulo 3º. Condiciones particulares de la zona de edificación en Manzana Plurifamiliar.

Art. 18 Delimitación.

Esta normativa será de aplicación en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Zonificación como **MP.**

Art. 19 Condiciones de parcelación.

Las parcelas edificables se corresponderán con las manzanas o unidades edificatorias delimitadas en el Plano de Definición Geométrica. No obstante dichas unidades podrán subdividirse en parcelas siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. El frente mínimo de la parcela a cada uno de los viales a que den frente deberá ser superior a 20 metros
2. La superficie mínima de parcela será de 500 metros cuadrados

Art. 20 Edificabilidad y capacidad residencial.

1. La edificabilidad máxima y el número máximo de viviendas permitido por manzana se establece en el cuadro adjunto y en el Plano de Definición Geométrica.
2. En el caso de que se establezca mediante proyecto de parcelación una subdivisión de la manzana en parcelas, deberá especificarse la edificabilidad y número de viviendas máximo asignado a cada parcela.

Art. 21 Condiciones de edificación.

1. Posición de la edificación y retranqueos: Las edificaciones se situarán sobre las líneas de edificación obligatoria marcadas en planos en toda su longitud, permitiéndose retranqueos en el resto de las alineaciones exteriores.
2. Las edificaciones deberán adosarse a los linderos laterales de las parcelas. colindantes y retranquearse un mínimo de cinco metros del lindero trasero en todas las plantas excepto en la planta baja.
3. No obstante la obligación de alinearse a vial, por motivos de composición se permite el retranqueo de la planta baja tratando dicho retranqueo como soportal con una profundidad mínima de tres metros y de la última planta para formación de áticos.
4. Ocupación sobre rasante: En planta baja la edificación podrá ocupar 100%de la parcela si las condiciones de posición de la edificación y retranqueos lo permite y en el resto de las plantas la ocupación máxima será del 85%.
5. Ocupación bajo rasante: Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.
6. Altura máxima: La altura máxima será de tres plantas (PB+2) sobre la que se podrá edificar una planta ático retranqueada con las condiciones establecidas en las normas básicas de edificación del Plan General.

Art. 22 Condiciones de uso.

1. El uso determinado será el residencial.
7. Además del uso determinado se permiten en planta baja los siguientes usos: locales

comerciales, oficinas y dotacional.

8. Bajo rasante se permite únicamente el uso de aparcamiento.

Capítulo 4º. Condiciones particulares de la zona de edificación en Manzana Unifamiliar

Art. 23 Delimitación.

Esta normativa será de aplicación en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Zonificación como **MU**.

Art. 24 Condiciones de parcelación.

Las parcelas edificables podrán corresponderse con las manzanas delimitadas en el Plano de Definición Geométrica. No obstante dichas unidades podrán subdividirse en parcelas siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. El frente mínimo de la parcela al vial será de 7 metros
9. La superficie mínima de parcela será de 100 metros cuadrados
10. Cuando sobre una misma parcela se dispongan varias viviendas, cada una de ellas deberá presentar a viario público una fachada mínima de 6 metros

Art. 25 Edificabilidad y capacidad residencial.

1. La edificabilidad máxima y el número máximo de viviendas permitido por manzana se establece en el cuadro adjunto y en el Plano de Definición Geométrica.
11. En el caso de que se establezca mediante proyecto de parcelación una subdivisión de la manzana en parcelas, deberá especificarse la edificabilidad y número de viviendas máximo asignado a cada parcela.

Art. 26 Condiciones de edificación.

1. Posición de la edificación y retranqueos: Las edificaciones se situarán sobre las líneas de edificación marcadas en planos en toda su longitud, permitiéndose retranqueos en el resto de las alineaciones exteriores.
12. Las edificaciones deberán adosarse a los linderos laterales de las parcelas. colindantes y retranquearse un mínimo de tres metros del lindero trasero, y en cualquier caso deberá existir una dimensión libre mínima de seis metros entre las líneas de edificación interiores a la manzana.
13. No obstante la obligación de alinearse a vial, por motivos de composición se permite el retranqueo de la última planta para formación de áticos.
14. Ocupación sobre rasante: La edificación podrá ocupar como máximo el 80%de la parcela si las condiciones de posición de la edificación y retranqueos lo permite.
15. Ocupación bajo rasante: Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.
16. Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas (PB+1) sobre la que únicamente se permiten las construcciones reguladas en las normas básicas de edificación del Plan General.

Art. 27 Condiciones de uso.

1. El uso determinado será el residencial en la categoría de vivienda unifamiliar.
17. Bajo rasante se permite únicamente el uso de aparcamiento.

Capítulo 5º. Condiciones particulares de la zona de edificación Unifamiliar Alineada

Art. 28 Delimitación.

Esta normativa será de aplicación en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Zonificación como **UA.**

Art. 29 Condiciones de parcelación.

Las parcelas edificables podrán corresponderse con las unidades edificatorias delimitadas en el Plano de Definición Geométrica. No obstante dichas unidades podrán subdividirse en parcelas siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. El frente mínimo de la parcela al vial será de 7 metros
18. La superficie mínima de parcela será de 100 metros cuadrados
19. Cuando sobre una misma parcela se dispongan varias viviendas, cada una de ellas deberá presentar a viario público una fachada mínima de 6 metros.

Art. 30 Edificabilidad y capacidad residencial.

1. La edificabilidad máxima y el número máximo de viviendas permitido en cada unidad edificatoria se establece en el cuadro adjunto y en el Plano de Definición Geométrica.
20. En el caso de que se establezca mediante proyecto de parcelación una subdivisión de la unidad en parcelas, deberá especificarse la edificabilidad y número de viviendas máximo asignado a cada parcela.

Art. 31 Condiciones de edificación.

1. Posición de la edificación y retranqueos: Las edificaciones se dispondrán libremente dentro del perímetro de área de movimiento de la edificación definido en el Plano de Alineaciones y Rasantes, permitiéndose retranqueos de las alineaciones exteriores siempre que el proyecto se refiera a una unidad edificatoria completa de las establecidas en el Plano de Definición Geométrica.
21. En el caso de que se realice una subdivisión en parcelas de dichas unidades edificatorias para su ejecución mediante distintos proyectos de edificación, las edificaciones deberán alinearse obligatoriamente a los viales exteriores.
22. Ocupación sobre rasante: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la parcela.
23. Ocupación bajo rasante: Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.
24. Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas (PB+1) sobre la que únicamente se permiten las construcciones reguladas en las normas básicas de edificación del Plan General. Se permite el uso de las plantas bajo cubierta en las condiciones establecidas en las normas básicas de edificación del Plan General, computándose a efectos de edificabilidad las zonas

construidas con una altura libre mayor de 1,50 metros aún cuando no se trate de espacios vivideros.

Art. 32 Condiciones de uso.

1. El uso determinado será el residencial en la categoría de vivienda unifamiliar.
25. Además del uso determinado se permite como uso pormenorizado el de cochera en planta baja.
26. Bajo rasante se permite únicamente el uso de aparcamiento.

Capítulo 6º. Condiciones particulares de la zona de edificación Ciudad Jardín Plurifamiliar

Art. 33 Delimitación.

Esta normativa será de aplicación en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Zonificación como **CJp.**

Art. 34 Condiciones de parcelación.

Las parcelas edificables se corresponderán con las unidades edificatorias delimitadas en el Plano de Definición Geométrica. No obstante dichas unidades podrán subdividirse en un máximo de dos parcelas siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. El frente mínimo a de la parcela a cada uno de los viales a que den frente deberá ser superior a 25 metros
27. La superficie mínima de parcela será de 1000 metros cuadrados

Art. 35 Edificabilidad y capacidad residencial.

1. La edificabilidad máxima y el número máximo de viviendas permitido en cada unidad edificatoria se establece en el cuadro adjunto y en el Plano de Definición Geométrica.
28. En el caso de que se establezca mediante proyecto de parcelación una subdivisión de la unidad en parcelas, deberá especificarse la edificabilidad y número de viviendas máximo asignado a cada parcela.

Art. 36 Condiciones de edificación.

1. Posición de la edificación y retranqueos: Las edificaciones se dispondrán libremente dentro del perímetro de área de movimiento de la edificación definido en el Plano de Alineaciones y Rasantes.
29. Ocupación sobre rasante: La edificación podrá ocupar como máximo el 60% de la parcela.
30. Ocupación bajo rasante: Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela a partir de una línea paralela a las alineaciones exteriores y situada a una distancia de tres metros de éstas.
31. Altura máxima: La altura máxima será de tres plantas (PB+2) sobre la que se podrá edificar una planta ático retranqueada con las condiciones establecidas en las normas básicas de edificación del Plan General.

Art. 37 Condiciones de uso.

1. El uso determinado será el residencial.
32. Además del uso determinado se permiten en planta baja los siguientes usos: locales comerciales (siempre que presenten fachada a viario público), oficinas y dotacional.

33. Bajo rasante se permite únicamente el uso de aparcamiento.

Capítulo 7º. Condiciones particulares de la zona de edificación Ciudad Jardín Mixta

Art. 38 Delimitación.

Esta normativa será de aplicación en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Zonificación como **CJm**.

Art. 39 Condiciones de parcelación.

Las parcelas edificables se corresponderán con las unidades edificatorias delimitadas en el Plano de Definición Geométrica, no permitiéndose la subdivisión en parcelas y debiendo ser el proyecto del conjunto unitario.

Art. 40 Edificabilidad y capacidad residencial.

La edificabilidad máxima y el número máximo de viviendas permitido en cada unidad edificatoria se establece en el cuadro adjunto y en el Plano de Definición Geométrica.

Art. 41 Condiciones de edificación.

1. Posición de la edificación y retranqueos: Las edificaciones se dispondrán libremente dentro del perímetro de área de movimiento de la edificación definido en el Plano de Alineaciones y Rasantes, alineándose a los viales en las zonas identificadas como línea de edificación obligatoria en el Plano de Alineaciones y Rasantes.
34. Ocupación sobre rasante: La edificación podrá ocupar como máximo el 60% de la parcela.
35. Ocupación bajo rasante: Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.
36. Altura máxima: La altura máxima será la establecida en el Plano de Definición Geométrica, variando según las zonas entre dos plantas (PB+1) y tres plantas (PB+2) sobre la que se podrá edificar una planta ático retranqueada con las condiciones establecidas en las normas básicas de edificación del Plan General.

Art. 42 Condiciones de uso.

1. El uso determinado será el residencial.
37. Además del uso determinado se permiten en planta baja de las edificaciones plurifamiliares los siguientes usos: locales comerciales (siempre que presenten fachada a viario público), oficinas y dotacional.
38. Bajo rasante se permite únicamente el uso de aparcamiento.

Capítulo 8º. Condiciones particulares de la zona de edificación Dotacional

Art. 43 Delimitación.

Esta normativa será de aplicación en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Zonificación como **DO**

Art. 44 Condiciones de parcelación.

Las parcelas edificables se corresponderán con las manzanas o unidades edificatorias delimitadas en el Plano de Definición Geométrica. No obstante dichas unidades podrán agregarse

o segregarse mediante el correspondiente proyecto de parcelación en función de las necesidades de uso que se determinen por el Ayuntamiento.

Art. 45 Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 1,20 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo de parcela para las identificadas con los números 2,3 y 4, y de 0,50 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo de parcela para la identificada con el número 1 en el Plano de Definición Geométrica.

Art. 46 Condiciones de edificación.

1. La ocupación máxima de parcela por la edificación será del 70% de la superficie de parcela, pudiendo disponerse libremente dentro de las alineaciones marcadas.
39. La altura máxima de la edificación será de dos plantas (PB+1) para las parcelas correspondientes a las unidades identificadas con los números 2,3 y 4 y de una planta para la identificada con el número 1 en el Plano de Definición Geométrica. Excepcionalmente se podrá construir una planta por encima de la altura máxima si las características del uso determinado lo aconsejan con una superficie edificada que en ningún caso superará el 35% de la superficie de la parcela.

Art. 47 Condiciones de uso.

1. Además del uso pormenorizado indicado en el cuadro adjunto a las presentes ordenanzas y en el Plano de Definición Geométrica, se podrá establecer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos con limitación del uso residencial siempre que se justifique la idoneidad de su implantación y medie informe técnico municipal favorable.
40. La sustitución del uso docente previsto en la manzana DO-2 sólo podrá producirse mediante informe técnico en el que se justifique claramente que la dotación no se corresponde con las necesidades reales o que éstas quedan satisfechas con otro medio.
41. No se permitirá la sustitución del uso deportivo previsto en la manzana DO-1.

Art.48 Condiciones de los aparcamientos.

1. El Plan Parcial establece con carácter indicativo las plazas de aparcamiento público en viales, debiendo garantizarse en el Proyecto de Urbanización un número de plazas mínimo de 260 plazas en cumplimiento de lo establecido en el artículo 17 de la LOUA.
42. Con objeto de cumplir la regulación establecida en el artículo 10.140 del Plan General, no se han previsto plazas de aparcamiento en viales coincidiendo con los frentes de las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar en régimen libre, de forma que se posibilite la introducción de garajes o cocheras en éstas sin que los accesos a los mismos supongan una disminución del número de aparcamientos en viales.
43. Los proyectos de edificación deberán contener la dotación de plazas de aparcamiento mínimas establecidas en el Plan General. En caso de que se proyecten accesos individualizados a garajes en viviendas unifamiliares coincidiendo con aparcamientos públicos definidos en el Proyecto de Urbanización, éstos deberán sustituirse por nuevas plazas en viales que se ejecutarán al mismo tiempo que la edificación.

TITULO CUARTO: ORDENANZAS RELATIVAS A LAS AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

Art.49 Afecciones sectoriales.

1. El Proyecto de Urbanización y los proyectos de edificación deberán cumplir, además de las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas y en las normas de aplicación del Plan General con la normativa sectorial que les sea de aplicación en razón de las afecciones que en virtud del uso y de la localización de las obras.

44. El Proyecto de Urbanización deberá mantener o, en su caso, aumentar, las rasantes establecidas en el Plan Parcial en la zona de espacios libres prevista en todo el límite suroriental del ámbito de actuación hacia el río Genil de acuerdo con lo establecido en el Plan General para evitar el riesgo de inundación.

45. Para la ejecución de construcciones dentro del ámbito del Plan Parcial que se encuentren afectadas por la zona de policía definida por una línea paralela al límite del dominio público hidráulico del cauce del Genil a una distancia de 100 metros de éste, según lo establecido en el RDL 1/2001 Texto refundido de la Ley de Aguas, será necesario solicitar autorización al Organismo de cuenca sólo en el caso en que éste no haya informado previamente en sentido favorable al planeamiento que afecta al sector.

Fdo: Javier Grondona España
Arquitecto nº 2.681 del COAS

Anexo 1: Cuadro de edificabilidades y parámetros básicos de parcelas residenciales.

MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	PLURIFAMILIAR VPO		UNIFAMILIARES VPO		UNIFAMILIARES LIBRES	
				Nº viviendas	Edificabilidad	Nº viviendas	Edificabilidad	Nº viviendas	Edificabilidad
MP1	1360	3500	22	22	3500	0	0	0	0
MP2	1574	4200	33	33	4200	0	0	0	0
CC1	2593	3850	42	42	3850	0	0	0	0
CC2	2593	3850	42	42	3850	0	0	0	0
CM1	1466	1983	19	12	1170	7	813	0	0
CM2	2096	2932	28	19	1800	9	1132	0	0
CM3	2670	3860	38	26	2430	12	1430	0	0
MU1	2055	3105	27	0	0	27	3105	0	0
MU2	1751	2645	23	0	0	23	2645	0	0
MU3	1421	2185	19	0	0	19	2185	0	0
MU4	1071	1495	13	0	0	13	1495	0	0
MU5	740	1035	9	0	0	9	1035	0	0
MU6	2928	4000	33	0	0	0	0	33	4000
MU7	1428	1800	15	0	0	0	0	15	1800
MU8	1928	2600	19	0	0	0	0	19	2600
UA1	3360	2500	20	0	0	0	0	20	2500
UA2	1365	1800	15	0	0	0	0	15	1800
UA3	1365	1800	15	0	0	0	0	15	1800
UA4	625	720	6	0	0	0	0	6	720
UA5	625	720	6	0	0	0	0	6	720
UA6	625	720	6	0	0	0	0	6	720
DO1	2700								
DO2	4940								
DO3	492								
DO4	1805								
EL1	16930								
EL2	580								
EL3	710								
EL4	231								
EL5	472								
SUMATORIOS		**51300**	**450**	196	20800	119	13840	135	16660

Anexo 2. Cálculo y distribución de aprovechamientos

Superficie del Sector	101.858 m2
Aprovechamiento Medio Área de Reparto 11	0,5535
Aprovechamiento Objetivo Sector	59.635 ua
Aprovechamiento Subjetivo Sector	50.740 ua
10% Aprovechamiento Ayuntamiento	5.637,84 ua
Aprovechamiento Excedentario	3.257,16 ua
Correspondiente a propietarios de sistemas generales	90% = 2.931,45 ua
Correspondiente al Ayuntamiento	10% = 325,71 ua

DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS

Propietarios de suelo del sector	5.0740 ua	85,08%
Propietarios de suelo de sistemas generales	2.931,45 ua	4,92%
Ayuntamiento	5.963,55 ua	10%
Total Aprovechamiento	5.9635 ua	100%

CUANTIFICACIÓN DE SUELOS DE SISTEMA GENERAL A ADSCRIBIR AL SECTOR

Aprovechamiento de sistemas generales	3.257,16 ua
Superficie de suelo adscrita	5.884,67 m2 (3.257,16/0,5535)

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

Se mantiene el valor unitario para las parcelas destinadas a vivienda protegida con independencia de la tipología edificatoria según se establece en el Plan General y se le asigna el coeficiente 1,50 a las tipologías de vivienda unifamiliar alineada o en manzana de renta libre en coherencia con el coeficiente establecido por el Plan General en el Área de Reparto 11 para las viviendas unifamiliares libres.

MANZANA	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE USO-TIPOLOGÍA	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO
MP1	3500	1	1,00008385	3500,293476
MP2	4200	1	1,00008385	4200,352172
CC1	3850	1	1,00008385	3850,322824
CC2	3850	1	1,00008385	3850,322824
CM1	1983	1	1,00008385	1983,166275
CM2	2932	1	1,00008385	2932,245849
CM3	3860	1	1,00008385	3860,323663
MU1	3105	1	1,00008385	3105,260356
MU2	2645	1	1,00008385	2645,221784
MU3	2185	1	1,00008385	2185,183213
MU4	1495	1	1,00008385	1495,125356
MU5	1035	1	1,00008385	1035,086785
MU6	4000	1,5	1,00008385	6000,503102
MU7	1800	1,5	1,00008385	2700,226396
MU8	2600	1,5	1,00008385	3900,327017
UA1	2500	1,5	1,00008385	3750,314439
UA2	1800	1,5	1,00008385	2700,226396
UA3	1800	1,5	1,00008385	2700,226396
UA4	720	1,5	1,00008385	1080,090558
UA5	720	1,5	1,00008385	1080,090558
UA6	720	1,5	1,00008385	1080,090558
SUMATORIOS	**51300**			**59635**

3. PLAN DE ETAPAS

3. PLAN DE ETAPAS

3.1. El Plan Parcial se realizará en una sola etapa.

3.2. Plazos para la ejecución del planeamiento:

- Presentación del Proyecto de Urbanización: 6 meses después de la Aprobación del Plan Parcial.
- Urbanización: 2 años después de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

ÍNDICE ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

4.1. COSTE DE ADQUISICIÓN DEL SUELO.....64
4.2. PREVISIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR.....64
4.2.1. Red de abastecimiento de agua.....64
4.2.2. Red de saneamiento.....64
4.2.3. Red de energía eléctrica.....65
4.2.4. Telefonía.....65
4.2.5. Red de alumbrado público.....66
4.2.6. Red de gas.....66
4.2.7. Red de riego.....66
4.2.8. Preparación del terreno y movimiento de tierras.....66
4.2.9. Señalización.....67
4.2.10 Pavimentación y Tratamiento de espacios libres.....67
4.2.11. Resumen de valoraciones Proyecto de Urbanización.....67
4.3. APORTACIÓN DEL SECTOR A LA EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES.....68
4.4. RESUMEN GENERAL GASTOS.....68
4.5. INGRESOS PREVISTOS.....68
4.6. VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN.....69

4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

La viabilidad económica de la actuación significa que la enajenación de los solares resultantes, en las condiciones legalmente establecidas, permita ingresar el importe de las inversiones realizadas por los siguientes conceptos: adquisición del suelo a los actuales propietarios; urbanización del área en los términos previstos en el planeamiento; costes de ejecución de sistemas generales y resto de gastos inherentes a una promoción de suelo (gastos de gestión, honorarios de planes y proyectos, gastos financieros, gastos notariales y registrales, etc.). A continuación, se van a analizar dichas inversiones, al objeto de establecer su importe.

4.1. Coste de adquisición del suelo.

La adquisición del suelo se ha tasado inicialmente en 15 €/m^2, lo que supone un total aproximado para los 107.750 m^2 del ámbito de actuación de 1.616.250 €, a los que hay que añadir unos 190.000€ en concepto de indemnizaciones. Estas cantidades deben mayorarse en al menos un 10% en previsión otros bienes y derechos que hayan de adquirirse o satisfacerse, resultando en consecuencia previsible una inversión necesaria por este concepto de 1.986.875 €.

4.2. Previsión de costes de urbanización del sector.

Se exponen a continuación los costes estimados de ejecución material de cada una de las infraestructuras analizadas.

4.2.1. Red de Abastecimiento de Agua.

Se realiza la valoración presupuestaria de la red de abastecimiento mediante un indicador que relacione el coste total de la red y la longitud total de tuberías instaladas.
En este indicador se incluyen los siguientes conceptos:

- Excavación, relleno y compactación de zanja.
- Tuberías de polietileno y de fundición dúctil de diámetros comprendidos entre 110 y 300mm.
- Parte proporcional de piezas especiales, valvulería diversa, hidrantes, ventosas, bocas de riego, desagües, etc.
- Montaje y pruebas receptivas.
- Conexiones a las redes existentes.

Capítulo	Precio	Longitud total de la red	Total €
Red de Abastecimiento	60 €/ml	4.100 m	246.000 €

4.2.2. Red de Saneamiento.

Al igual que para la red de abastecimiento se presupuesta La red mediante la estimación de un

precio indicativo por metro de colector a instalar.
En este indicador se incluyen los siguientes conceptos:

- Excavación, relleno y compactación de zanja.
- Ejecución de aliviaderos.
- Tuberías de PVC corrugado doble pared color teja en diversos diámetros circulares.
- Pozos de registro de la red a distintas profundidades.
- Parte proporcional de piezas especiales, obras especiales, imbornales, entibaciones, etc.
- Montaje y pruebas receptivas.
- Conexiones a las redes existentes.

Capítulo	Precio	Longitud total de la red	Total €
Red de Saneamiento	175 €/ml	2100 m	367.500 €

4.2.3. Red de Energía Eléctrica.

En este capítulo se engloban los siguientes conceptos:

- Circuito de M.T. que acceden a todas las parcelas edificables, empalmes, trabajo de tensión y desmontajes de las redes existentes.
- Parte proporcional de excavaciones en zanja, relleno, compactación, pasos de calzada, arquetas, cocas, etc.
- Instalación y puesta en funcionamiento de varios centros de transformación destinados a equipamiento, sin considerar los C.T. necesarios para cada parcela edificable, a instalar con posterioridad en los correspondientes proyectos de edificación.
- Salidas en B.T. de los C.T. y la red de B.T. necesaria para los diferentes usos.

Capítulo	Precio	Longitud total de la red	Total €
Red de energía eléctrica	170 €/ml	2150 m	365.500 €

4.2.4. Telefonía.

Se realiza la valoración mediante la consideración de un precio por metro lineal de canalización telefónica a instalar.
En este indicador se incluyen los siguientes conceptos:

- Excavación, relleno y compactación de zanja.
- Prisma de canalización telefónica, incluyendo tubos de PVC en diversos diámetros; hormigón de recubrimiento, guías, etc.
- Arquetas prefabricadas y cámaras de registro en distintas tipologías (D, H y M).
- Conexiones a las cámaras de registro existentes.
- Parte proporcional de armario y pedestales.

Capítulo	Precio	Longitud total de la red	Total €
Red de Telefonía	55 €/ml	1500 m	82.500 €

4.2.5. Red de alumbrado público.

En el siguiente parámetro económico se unifican las siguientes partidas de la red de alumbrado público:

- Excavación, relleno y compactación de zanja.
- Canalizaciones mediante tubos corrugados de 90 mm. de polietileno doble capa.
- Parte proporcional de arquetas registrables y pasos de calzada.
- Conductor de cobre en distintas secciones normalizadas (6, 10, 16 mm^2).
- Puesta a tierra de toda la instalación.
- Cuadros de alumbrado necesarios y alimentación en B.T.
- Basamentos y columnas de 9 m de altura y luminarias de viario de 250 W de VSAP.
- Aplique de pared con luminaria de 150 W VSAP.
- Torre de iluminación con 4 proyectores y luminarias de 400 W de VSAP.
- Basamento y farolas de 4,50 m de altura y luminarias peatonales de 150 W de VSAP.

Capítulo	Precio	Nº de Puntos	Total €
Alumbrado	1370 €/ punto de luz	130	178.100 €

4.2.6. Red de gas

Se realiza la valoración mediante la consideración de un precio por metro lineal de canalización de gas a instalar.
En este indicador se incluyen la obra civil:

- Excavación, relleno y compactación de zanja.

Capítulo	Precio	Longitud total de la red	Total €
Gas	6 €/ ml	4500	27.000 €

4.2.7. Red de riego

Se realiza la valoración mediante la consideración de un precio por metro lineal de canalización de riego a instalar.
En este indicador se incluyen los siguientes conceptos:

- Excavación, relleno y compactación de zanja.
- Tuberías de polietileno soldado de 315mm.
- Conexiones a las redes existentes.

Capítulo	Precio	Longitud total de la red	Total €
Riego	50 €/ ml	1200 m	60.000 €

4.2.8. Preparación del terreno y movimiento de tierras

Para valorar el desbroce, la preparación del terreno y la consecución de la explanada se estima el siguiente estándar:

Capítulo	Volumen	Precio	Total €
Movimiento de Tierras	76.800 m^3	5.20 €	399.350 €

4.2.9. Señalización.

Capítulo	Superficie	Precio	Total €
Señalización Viaria	37.500 m^2	1,50 €/ m^2	56.250 €

4.2.10. Pavimentación y Tratamientos de espacios libres

Para la valoración de las pavimentaciones y el acabado de las zonas verdes y los espacios libres se emplean distintos estándares:

Capítulo	Superficie	Precio	Total €
Tratamiento de zona ajardinada	17.550 m^2	6.5 €	114.100 €
Tratamiento de espacios libres	750 m^2	25 €	18.750 €
Pavimentación y acabado viario	37.500 m^2	32 €	1.200.000 €

4.2.11. Resumen de valoraciones Proyecto de Urbanización

CAPÍTULO	TOTAL €	% TOTAL
ABASTECIMIENTO	246.000 €	7.90 %
SANEAMIENTO	367.500 €	11.80 %
ENERGÍA ELÉCTRICA	365.500 €	11.73 %
TELEFONÍA	82.500 €	2.65 %
ALUMBRADO	178.100 €	5.72 %
GAS	27.000 €	0.86 %
RIEGO	60.000 €	1.92 %
MOVIMIENTO DE TIERRAS	399.350 €	12.82 %
SEÑALIZACIÓN	56.250 €	1.80 %
PAVIMENTACIÓN Y TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES	1.332.850 €	42.8 %
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	**3.115.050 €**	**100 %**

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	3.115.050 €
BENEFICIO INDUSTRIAL Y GASTOS GENERALES	591.860 €
IVA	593.105 €
TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA	**4.300.015 €**

4.3. Aportación del sector a la ejecución de Sistemas Generales.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río junto con el Plan Especial de Infraestructuras establecen las siguientes aportaciones del suelo urbanizable de uso global residencial para la ejecución de los Sistemas Generales:

SISTEMAS GENERALES	m^2t	€/m^2t	COSTE (€)
Abastecimiento (PEI)	51.300	3,69	189.297
Saneamiento (PEI)	51.300	5,29	271.377
Distribución de energía eléctrica en Media Tensión (PEI)	51.300	2,46	126.198
Distribución de energía eléctrica en Alta Tensión (Convenio Sevillana Endesa)	51.300	5,71	292.927
Redacción proyectos y gestión administrativa	51.300	0,59	30.267
TOTAL		17,7	**910.066**

4.4. Resumen General Gastos

	COSTE (€)
ADQUISICIÓN DE SUELO	1.986.875
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	5.000
ESTUDIOS GEOTÉCNICOS	6.000
HONORARIOS PLANEAMIENTO	49.557
HONORARIOS PROYECTO URBANIZACIÓN Y DIRECCIÓN DE OBRA	204.757
HONORARIOS SEGURIDAD Y SALUD	21.045
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	4.300.015
SISTEMAS GENERALES	910.066
GASTOS DE GESTIÓN (10% total de la inversión)	748.332
TOTAL	**8.231.647**

4.5. Ingresos previstos

Los ingresos previstos provienen de dos productos inmobiliarios básicos: la edificabilidad para usos residenciales y la edificabilidad para usos terciarios y otros compatibles.
La edificabilidad total del sector es de 51.300m^2t, distribuida por usos de la siguiente manera:

- Edificabilidad viviendas sujetas a protección: 32.840 m^2t
- Edificabilidad viviendas libres: 16.660 m^2t
- Edificabilidad terciario comercial: 1.800 m^2t

Por su parte, el valor posible de repercusión del suelo de los distintos productos inmobiliarios se estima de la siguiente manera:

- Viviendas sujetas a protección pública: el establecido legalmente del 15% del precio máximo de venta del m^2 construido, que en el caso de Palma del Río es igual a 120,32 €/m^2t.
- Viviendas de promoción libre: se estima en 2 veces al correspondiente a la vivienda protegida, igual a 240 €/m^2t.
- Terciario comercial: se estima entre 1,5 y 2 veces al correspondiente a la vivienda protegida, igual a 180 €/m^2t, dependiendo de sus características constructivas, uso, localización,...etc.

Con base en todo lo anterior, los ingresos previsibles, serían:

Viviendas sujetas a protección:	32.840 m^2t * 120 €/m^2t =	3.951.372 €
Viviendas libres:	16.660 m^2t * 240 €/m^2t =	4.009.126 €
Terciario comercial:	1.800 m^2t * 180 €/m^2t =	324.869 €
INGRESOS TOTALES PREVISTOS:		**8.285.368 €**

4.6. Viabilidad de la actuación

Analizando los valores previstos tanto de gastos de inversión como de ingresos, se comprueba la rentabilidad de la actuación, obteniendo un saldo positivo de 53.721€, lo que se considera en el entorno de los valores actuales de mercado.

Fdo: Javier Grondona España
Arquitecto nº 2.681 del COAS

El presente documento del Plan Parcial del sector SE-2 “Barqueta, Duque y Flores” del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río ha sido redactado en septiembre de 2006 por Javier Grondona España, arquitecto.

Han colaborado: José María Galán Conde, arquitecto; Ana Fernández González, arquitecta; Jorge Almazán Fernández de Bobadilla, ingeniero de caminos; Mª José Ochoa Bleda, ingeniero de caminos; Rubén Delgado, Antonio Morilla delineación.