

AVANCE DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SUS / NO-3 " NORTE-3"

PALMA DEL RÍO (CÓRDOBA)



JUNIO DE 2024

PROMOTOR: HARRI HEGOALDE 2 S.A.U.

ARQUITECTO: MANUEL APARICIO SÁNCHEZ

ABOGADO: MANUEL MELLADO CORRIENTE

AVANCE DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SUS / NO-3 " NORTE-3" DE PALMA DEL RÍO (CÓRDOBA)

ÍNDICE

DOCUMENTO Nº1 MEMORIA Y ANEXOS

1. - MEMORIA INFORMATIVA
2. - MEMORIA JUSTIFICATIVA. ORDENACIÓN
3. - ANEXOS

DOCUMENTO Nº2 PLAN DE ETAPAS

DOCUMENTO Nº 3 PLANOS

- 1 Situación
- 2 Ordenación y relación con el entorno según el PGOU
- 3 Topografía, edificaciones e instalaciones existentes
- 4 Catastral
- 5 Zonificación general, ordenación, alineaciones y alturas

AVANCE DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SUS / NO-3 "NORTE-3" DE PALMA DEL RÍO (CÓRDOBA)

DOCUMENTO Nº1

MEMORIA Y ANEXOS

1. - Memoria Informativa
2. - Memoria Justificativa
3. - Anexos

DOCUMENTO 1.- MEMORIA Y ANEXOS

CONTENIDO

1. - MEMORIA INFORMATIVA

1.1. - ANTECEDENTES

1.2. - PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN

- 1.2.1 OBJETO
- 1.2.2 LEGALIDAD
- 1.2.3 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

1.3. - INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 1.3.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO
 - 1.3.1.1 Situación y Ámbito
 - 1.3.1.2 Geología, hidrología y vegetación
 - 1.3.1.3 Topografía
- 1.3.2 RELACIÓN CON EL MUNICIPIO
- 1.3.3 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
 - 1.3.3.1 Usos
 - 1.3.3.2 Edificaciones
 - 1.3.3.3 Infraestructuras
- 1.3.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
- 1.3.5 COMUNICACIONES Y RED VIARIA
- 1.3.6 AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.
- 1.3.7 ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA
- 1.3.8 ALTERNATIVAS TÉCNICAS, AMBIENTALES Y ECONÓMICAS VIABLES
- 1.3.9 CONCLUSIONES URBANÍSTICAS

2. - MEMORIA JUSTIFICATIVA. ORDENACIÓN

2.1. - OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

2.2. - DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION

2.3. - DETERMINACIONES DEL REGLAMENTO DE LA LISTA

2.4. - ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

2.5. - PROPUESTA DE ORDENACIÓN. DETERMINACIONES

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

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

- 2.5.3 CESIONES AL MUNICIPIO
 - 2.5.3.1 Dotaciones
 - 2.5.3.2 Aprovechamientos
 - 2.5.3.3 Aprovechamiento correspondiente a sistemas generales adscritos al AR-13.
 - 2.5.3.4 Distribución del aprovechamiento del sector SUS/NO-3.

- 2.5.4 INFRAESTRUCTURAS. REDES DE SERVICIO
 - 2.5.4.1 Plan Especial de Infraestructuras de Palma del Río
 - 2.5.4.2 Cumplimiento Decreto 296/2009 Dimensionamiento.
 - 2.5.4.3 Pavimentación.
 - 2.5.4.4 Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.
 - 2.5.4.5 Red de Alcantarillado
 - 2.5.4.6 Red de Energía Eléctrica
 - 2.5.4.7 Red de Alumbrado Público
 - 2.5.4.8 Red de Telefonía
 - 2.5.4.9 Red de gas Natural

2.6. - GESTIÓN URBANÍSTICA

- 2.6.1 SISTEMA DE ACTUACIÓN
- 2.6.2 CESIONES OBLIGATORIAS

2.7. - ORDENANZAS REGULADORAS

2.8. - PLAN DE ETAPAS

2.9. - ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

2.10. - DOCUMENTACIÓN QUE INTEGRA EL AVANCE DEL PLAN PARCIAL

2.11. - CONCLUSIÓN

3. - **ANEXOS**

- ANEXO N°1 Síntesis de la Memoria. Cuadros de características.
- ANEXO N°2 Reportaje fotográfico

PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SUS / NO-3 "NORTE-3" PALMA DEL RÍO (CÓRDOBA)

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1. - ANTECEDENTES

- Urbanísticos.

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

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

Posteriormente se ha tramitado una Innovación del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río. El PGOU, previa la tramitación legal, ha sido objeto de Modificación, Aprobándose Definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 17 de abril de 2023, y tras la toma de conocimiento por la administración autonómica de la subsanación de una serie de deficiencias el 15 de junio de 2023, se ha publicado en el BOJA n.º 123, de 29 de junio de 2023.

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

Este Plan Parcial tiene por objeto establecer la ordenación detallada de un nuevo Sector de Suelo Urbanizable sectorizado Residencial denominado **Sector Residencial SUS / NO-13 "NORTE-3"** todo ello de acuerdo con lo definido en el PGOU recientemente aprobado.

- Alcance.

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

- **NORTE:** con el PERI/NO-1 de la antigua algodonera.
- **SUR** : con el sector urbanizable Norte 4 (SUS/NO-4)
- **ESTE** : con la Gran Vía Aulio Cornelio (Ctra. Autonómica A-453 de Palma del Río - Écija)
- **OESTE:** con traseras de suelo urbano y con la Avenida de María Auxiliadora.

- **Promoción:** La redacción del presente Plan Parcial es encargada por la Sociedad "**HARRI HEGOALDE 2, S.A.U.**", con CIF A86005626, actuando en nombre y representación de dicha sociedad D. Ernesto Tarazona Huertas en su calidad de apoderado de SERVIHABITAT SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.U con domicilio en Avenida de Burgos, 12, 28036 Madrid, y N.I.F. número B-66082629,

- **Redacción:** Se encarga la Redacción del Plan Parcial al **Arquitecto D. Manuel Aparicio Sánchez**, colegiado Nº 196 del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba, con domicilio en calle Escritora Gloria Fuertes nº 12, 1º F, de Córdoba, y DNI 30.485.178-N y al **Abogado D. Manuel Mellado Corriente**, Colegiado Nº 3.287 del Ilustre Colegio de Abogados de Córdoba, con DNI 44.352.811-W. Colaboradora: **María Rosa Luque Alcántara**, DNI 31007045-D.

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

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.
- Aquellas otras disposiciones que resulten de aplicación

1.2. - PROCEDENCIA DE LA FORMULACION

1.2.1 OBJETO

Este documento tiene por objeto establecer la ordenación detallada de un nuevo sector de suelo urbanizable residencial denominado **SUS/NO-3 "NORTE-3"** definido en el PGOU de Palma del Río.

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

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

1.2.2 LEGALIDAD

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

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

1.2.3 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Este Plan Parcial del Sector Residencial **SUS/NO-3 "NORTE-3"**, pretende dotar al municipio de Palma del Río de un nuevo suelo para uso residencial, en el límite norte del núcleo urbano.

El Promotor del Plan Parcial, "**HARRI HEGOALDE 2, S.A.U.**" es propietario de parte de los terrenos objeto del Plan Parcial, ha manifestado su voluntad de ordenar y desarrollar el sector.

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

1.3. - **INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

1.3.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

1.3.1.1 Situación y ámbito

Los terrenos, objeto del Plan Parcial se sitúan al norte del municipio, colindantes por su lado este con la Gran Vía Aulio Cornelio, al norte con el PERI-NO-1, al sur con el sector SUS/NO-4 y al oeste con traseras de la Avenida de María Auxiliadora.

Su ámbito territorial comprende un área de forma irregular, con una superficie total a ordenar de **32.120,00 m²**. Según los datos proporcionados por la Oficina Municipal del Catastro los terrenos objeto del PP pertenecen al Polígono 027 de Rústica, con varias parcelas que pertenecen a diversos propietarios.

1.3.1.2 Geología, hidrología y vegetación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Como corresponde a su geología, clima, vegetación y otros factores de importancia en la génesis y evolución de los suelos, la Campiña presenta una gran diversidad edafológica, con formaciones de gran interés agrícola: vegas, suelos de terraza, suelos rendsiniformes, vertisuelos (tierras negras), suelos rojos, etc., que hacen de esta región una de las más fértiles de la Península, con excelentes campos de cereales, algodón, leguminosas, vid, frutales y olivos.

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

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

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

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

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

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

Palma del Río cuenta con los ríos Guadalquivir, Genil y el Arroyo Retortillo, como cursos de

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

La zona objeto del Plan Parcial se localiza al sur de la margen izquierda del río Guadalquivir, a 1.000 metros del borde del cauce.

En lo que a vegetación natural se refiere la zona en la que se pretende actuar se caracteriza por la ausencia de la misma, estando esta sustituida por cultivos de cítricos y de regadío. Nos encontramos por tanto con un paisaje totalmente modificado por la acción del hombre, propio de las vegas y huertas de los alrededores del núcleo de Palma del Río.

1.3.1.3 Topografía

El sector presenta una topografía muy llana con pendiente prácticamente nula. La cota más alta se localiza en la Gran Vías Aulio Cornelio (+56,90), mientras que la más baja se localiza al suroeste (+ 55,07)

1.3.2 RELACIÓN CON EL MUNICIPIO

Situado al norte del casco urbano de Palma del Río, entre el suelo residencial y los terrenos de la antigua algodonera (PERI/NO-1), este Plan Parcial se comunica con el núcleo mediante la Gran Vía Aulio Cornelio, trazado urbano de la Carretera Autonómica A-453 (Palma del Río - Ecija) a la que se accede por el este del sector, y con la de Avenida de María Auxiliadora a través de la calle Ángel Muñoz Martín.

En el futuro se abrirá una nueva conexión por el suroeste del sector con la Avenida de María Auxiliadora.

1.3.3 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

1.3.3.1 Usos

Actualmente los terrenos objeto de este Plan Parcial están dedicados en su totalidad a huertos, cultivos de secano, invernaderos y naranjos. Concretamente las parcelas catastrales 1,2,3,4,5,6,8 y 9 están dedicadas al cultivo de naranjos, la 11,17 y 18 a secano, la 10, 19 y 20 a huertas, y la 13 a invernaderos.

1.3.3.2 Edificaciones

En el ámbito del Sector existen varias edificaciones de carácter agrícola, como se puede apreciar en el Plano 3.- Topografía, edificaciones e instalaciones existentes y en las correspondientes fotos. Se trata una edificación destinada a vivienda unifamiliar y las otras dedicada a naves agrícolas y cobertizos. Las edificaciones no tienen valor arquitectónico ni están protegidas por ningún catálogo.

En el límite suroeste existe una piscina cuyo propietario tiene conocimiento expreso mediante escrito presentado en el Ayuntamiento de que dicha instalación tiene que ser demolida a su costa en el momento en que se desarrolle el sector.

1.3.3.3 Infraestructuras

- **Electricidad.**

En la actualidad solo existe dentro de los límites del sector una línea eléctrica de baja tensión para dar suministro a unas edificaciones que se localizan fuera del ámbito del sector.

Por la Gran Vía Aulio Cornelio discurre la línea subterránea de media tensión (MT) PALMA_RIO1 de 15 KV .

- **Saneamiento.**

Dentro de los límites del Sector no discurre ningún tipo de saneamiento, si bien en la Avenida de María Auxiliadora y en la Gran Vía Aulio Cornelio existen redes de saneamiento municipal.

- **Abastecimiento.**

Dentro de los límites del Sector no discurre ningún tipo de red de abastecimiento público, si bien tanto en la Gran Vía Aulio Cornelio como en la Avenida de María Auxiliadora existen redes de abastecimiento municipales.

- **Agua de riego (acequias).**

Por el límite sur del sector, dentro del ámbito del mismo, discurre la Acequia VIII de la Comunidad de Regantes de la margen derecha del Genil. Esta acequia tiene expropiada una franja de 3,50 m a cada lado desde el eje de la acequia.

Por el límite este del sector, dentro del ámbito del mismo, discurre la Acequia VII de la Comunidad de Regantes de la margen derecha del Genil. Esta acequia tiene expropiada una franja de 3,75 m a cada lado desde el eje de la acequia. Esta acequia se encuentra canalizada por tubería enterrada.

- **Telefonía.**

Dentro de los límites del Sector no discurre ningún tipo de red de telefonía. Tanto en la Gran Vía Aulio Cornelio como en la Avenida de María Auxiliadora existen redes de telecomunicaciones de distintos operadores.

1.3.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

De la medición real efectuada sobre el terreno y de la cartografía existente, se determina que la superficie total del ámbito es de **32.120,00 m²**, coincidente con la establecida en la correspondiente ficha urbanística del PGOU.

Según los datos obtenidos del Catastro y las notas simples del Registro de la Propiedad de Palma del Río la superficie del sector esta aportada por varios propietarios:

TITULAR	Polígono	Nº Parcela Catastro	Superficie catastro	Nº Finca Registral	Superficie escrituras
HARRI HEGOALDE 2 S.A.U.	027	1	474	13838	1.096,80
HARRI HEGOALDE 2 S.A.U.	027	2	617		
D. José Martín García	027	3	679	13839	548,40
D. Manuel Martín García	027	4	871	13840	548,40
HARRI HEGOALDE 2 S.A.U.	027	5	742	13841	548,40
HARRI HEGOALDE 2 S.A.U.	027	6	647	13842	548,40
D. Manuel Martín García (1/5)	----	-----	----	13843	286,10
D. José Martín García (1/5)					
D ^a Ana Belén Muñoz Agredano (3/5)					
HARRI HEGOALDE 2 S.A.U.	027	8	2.465	13844	4.806,25
HARRI HEGOALDE 2 S.A.U.	027	17	2.057		
D. Sergio Manuel Martín Rodríguez	027	9	2.662	13845	4784,29
D. Sergio Manuel Martín Rodríguez	027	18	2.053		
D. José Martín García	027	20	2.403	13846	4.806,25
D. José Martín García	027	10	1.220		
D ^a Ana Belén Muñoz Agredano	027	11	2.433	13847	3.983,65
D ^a Ana Belén Muñoz Agredano	027	19	1.690		
D. Manuel Martín García	027	13	2.412	13848	2.456,25
HARRI HEGOALDE 2 S.A.U.	027	12	5.521	13849	5.438,85
D. Antonio Caro Ruiz	027	15			110,97
Estructuras del Sur JOMELO, SLU					99,74
Ayuntamiento de Palma del Río	Gran Vía Aulio Cornelio				775,13
Ayuntamiento de Palma del Río	Calle Ángel Muñoz Martín				238,73
Confederación Hidrog. Guadalquivir	Acequia VII				643,18
Confederación Hidrog. Guadalquivir	Acequia VIII				785,11

La Acequia VII discurre paralela a la Gran Vía Aulio Cornelio, actualmente carretera Autonómica A-453 de Palma del Río a Écija, con un ancho de 7,50 m. que se corresponde con una franja de expropiación de 3,75 metros desde el eje de la acequia. Por su parte el límite sur del sector se corresponde con el eje de la Acequia VIII, que tiene expropiada una franja de 3,25 metros de ancho desde el eje de la misma.

La superficie de viario que ha sido incluida dentro del sector corresponde a los viales que lo delimitan por el este (Gran Vía Aulio Cornelio) y el oeste (Calle Ángel Muñoz Martín). Estos viarios han sido incluidos porque se verán afectados por la ordenación y urbanización del sector. El uso previsto en la ordenación del PP será exclusivamente el de viario. De esta forma no será necesario gestionarlos como obras exteriores al sector.

1.3.5 COMUNICACIONES Y RED VIARIA

La comunicación con el suelo urbano se lleva a cabo por el oeste mediante la avenida de María Auxiliadora y por el este a través de la Gran Vía Aulio Cornelio, trazado urbano de la Carretera Autonómica A-453 (Palma del Río - Écija).

1.3.6 AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES

El municipio de Palma del Río está afectado por el siguiente planeamiento de carácter territorial y de rango superior como es:

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

Por otro lado, no existe aprobado ni en formulación Planificación Territorial de Carácter Subregional que pudiera ser de aplicación al ámbito del Plan Parcial de Palma del Río que nos ocupa.

Desde un punto de vista de planificación sectorial habría que destacar los siguientes planes:

2. Plan Andaluz de Acción por el Clima
3. Plan Integral de Residuos de Andalucía. Hacia una economía circular en el horizonte 2030 (PIREC2030)

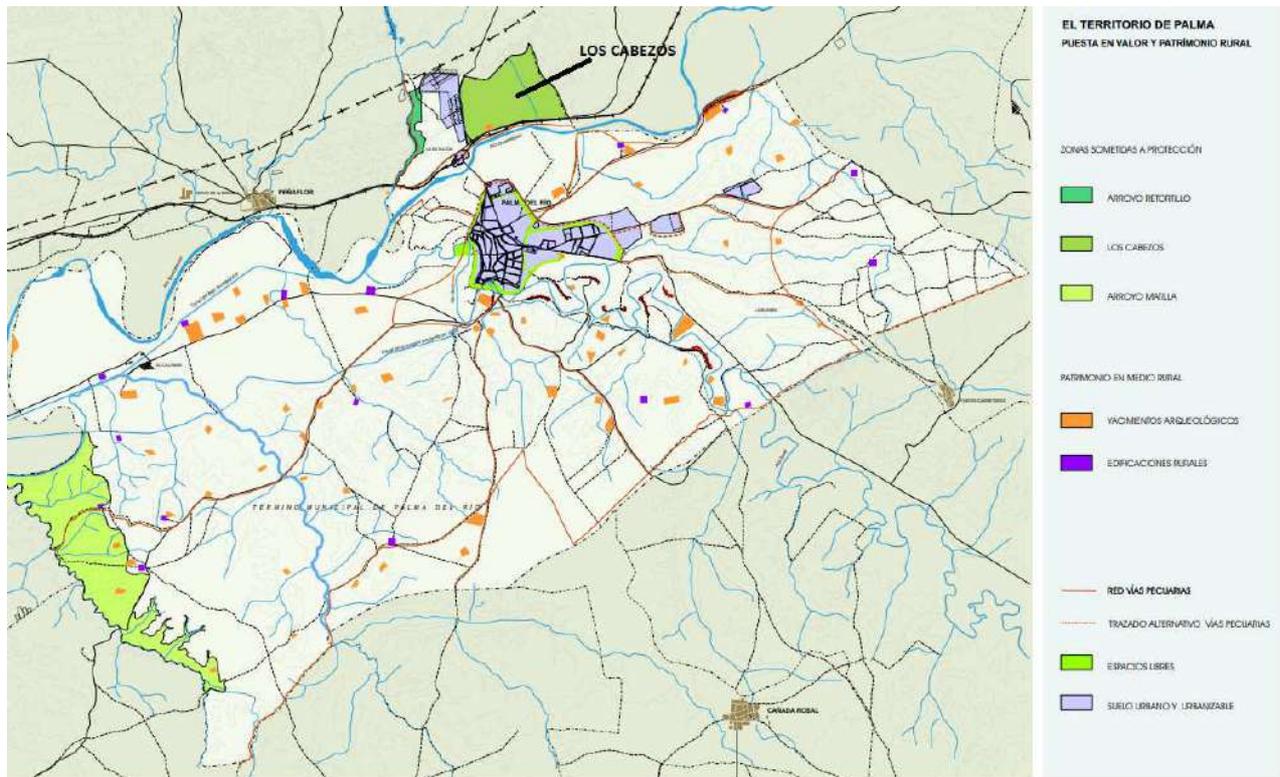
- **PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA**

De acuerdo con la Disposición transitoria séptima de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, los Planes Especiales de Protección del Medio Físico seguirán siendo de aplicación de forma supletoria mientras no se produzca su desplazamiento por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística.

En dicho Plan se recoge dentro del Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos, Los Cabezos (FR-2), situado al norte del término municipal de Palma del Río. Se cataloga como Área Forestal de Interés Recreativo, con un bosque mediterráneo en buen estado de conservación.

Este espacio también es recogido en el PGOU de Palma del Río, donde urbanísticamente se cataloga como suelo no urbanizable de protección por legislación específica. En ella se prohíbe cualquier construcción o instalación.

El desarrollo urbanístico del Plan Parcial objeto del estudio, no afecta a este espacio de protección.



- **PLAN ANDALUZ DE ACCIÓN POR EL CLIMA (2021-2030)**

Aprobado por el 13 de octubre de 2021, es el instrumento general de planificación estratégica en Andalucía para la lucha contra el cambio climático, y se deriva de la Ley 8/2018 de Cambio Climático de Andalucía. Su misión es integrar el cambio climático en la planificación regional y local, contribuyendo de esta forma a alcanzar los Objetivos de Desarrollo Sostenible marcados por la Agenda 2030 de Naciones Unidas.

Los objetivos del PAAC, tanto en materia de mitigación y transición energética, como en materia de adaptación, están muy interrelacionados con el planeamiento urbanístico y su incidencia en la concepción de las ciudades y núcleos urbanos.

- **PLAN INTEGRAL DE RESIDUOS DE ANDALUCÍA. HACIA UNA ECONOMÍA CIRCULAR EN EL HORIZONTE 2030 (PIREC 2030)**

Este Plan se elabora para actualizar los objetivos de prevención, reciclado, valorización y eliminación, a los nuevos objetivos europeos y estatales, y por otro lado constituye una herramienta básica para reforzar y acelerar la transición de Andalucía hacia una economía circular.

El PIREC tiene una relación muy estrecha con la Ley de Economía Circular, recientemente aprobada y con el PAAC, de ahí que en la Ley 8/2018 de Cambio Climático de Andalucía, el sector residuos es una de las diez áreas estratégicas para la mitigación de las emisiones difusas, correspondiéndole un 10% del total de emisiones. De esta cantidad, el 67% procede del depósito de residuos en los vertederos.

La reducción en la producción de residuos, sobre todo los de carácter municipal, tiene una interrelación muy estrecha con la ordenación urbana a nivel local, ya que la gestión de estos residuos tiene carácter municipal. Favorecer aspectos como la disposición selectiva de residuos al ciudadano mediante la planificación y ordenación de equipamientos adecuados para su recogida contribuirá a la obtención de dichos objetivos de reducción.

1.3.7 ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA

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

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

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

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

1.3.8 ALTERNATIVAS TÉCNICAS, AMBIENTALES Y ECONÓMICAS VIABLES PLANTEADAS.

Durante la elaboración del presente documento se han plantado distintas alternativas para la ordenación del Plan Parcial. Se justifica a continuación las alternativas propuestas,

- **TECNICAS**

El PGOU de Palma del Río propone una ordenación orientativa con el trazado de calles y la localización de los equipamientos y zonas verdes así como de la distribución de las viviendas por tipologías. Tras analizar la ordenación del PGOU se modifica sensiblemente el trazado de la calle que une la Gran Vías Aulio Cornelio con la Avenida de María Auxiliadora con el fin de obtener un parcelario lo más ortogonal posible.

Respecto a la localización de los equipamientos y zonas verdes se considera correcta la propuesta por el PGOU. Además la ubicación de la zona verde viene condicionada en el límite norte del sector porque en un futuro se complementará con la zona verde colindante prevista en el PERI-NO-1.

El ancho de las calles se ha aumentado en la calle de unión entre las avenidas para facilitar el tráfico en dos direcciones, disponiéndose aparcamiento en uno de los lados.

Respecto a la localización de las viviendas por tipología se considera adecuada la localización de la vivienda plurifamiliar aislada en la manzana recayente a la Gran Vía Aulio Cornelio creando un frente de fachada con edificios de 4 plantas de altura (PB+3) acorde al ancho de esta avenida.

- **AMBIENTALES**

A la hora de diseñar la ordenación del sector residencial se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones para minimizar los posibles impactos ambientales.

- **Saneamiento:** acorde con el PGOU y el PEI de Palma del Río se prevé la ejecución de un sistema separativo de aguas pluviales y residuales para facilitar la depuración de las aguas y no sobrecargar la EDAR existente.
- **Vegetación:** tanto en los espacios libres como en las aceras se dispondrá de arbolado de bajo consumo hídrico. Igualmente se plantarán especies en la zona verde que estén adaptadas a las condiciones climáticas del entorno.

- **Pavimentos:** las zonas verdes se pavimentarán con materiales que permitan el drenaje natural de las aguas de lluvia. En la calle central se ha proyectado un parterre corrido que permita la plantación de vegetación y la filtración al terreno de las aguas de lluvia de los acerados.
- **Agua de riego:** se proyecta una red de agua de riego para evitar el consumo de agua de riego potable para el riego de las zonas verdes.
- **Recogida de residuos sólidos urbanos:** la recogida de estos residuos se llevará a cabo mediante contenedores soterrados diferenciando el tipo de residuo (materia orgánica, vidrios, envase, papel)
- **Iluminación:** tanto los viales como las zonas verdes se iluminarán con lámparas de tipo LED y luminarias que eviten la contaminación lumínica, favoreciendo el ahorro de consumo de electricidad.

- **ECONÓMICAS**

La ordenación propuesta se considera la más viable económicamente tanto por el trazado de los viales como por la localización de las distintas tipologías de viviendas.

Las calles se han trazado atendiendo a las recomendaciones del PGOU, con las dimensiones necesarias para facilitar la circulación de los vehículos y de las personas con movilidad reducida. Los materiales a emplear serán los recomendados por los Servicios Técnicos Municipales así como por las Áreas de Urbanismo y Medio Ambiente.

En las parcelas destinadas a vivienda plurifamiliar aislada se establece una altura máxima de 4 plantas (PB+3) con el fin de hacer económicamente más viable la promoción de las futuras viviendas.

1.3.9 CONCLUSIONES URBANÍSTICAS

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

- Buena localización del sector en la zona norte del municipio, entre el suelo urbano y el urbanizable.
- Posee fácil comunicación y acceso, tanto con el núcleo como con la comarca, mediante las avenidas de María Auxiliadora y Gran Vía Aulio Cornelio, que se verán mejoradas con la conexión previstas en la ordenación.
- Necesidad de obtener suelo para dotaciones que completen y mejoren las existentes.
- Viabilidad para la dotación de todos los servicios urbanísticos, si consideramos la proximidad a las infraestructuras municipales existentes en las urbanizaciones próximas.
- Topografía adecuada de los terrenos que facilitarían la urbanización, teniendo en cuenta además que el subsuelo cuenta con capacidad portante suficiente para cualquier tipo de construcción.

2. - MEMORIA JUSTIFICATIVA. ORDENACIÓN

2.1. - OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

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

- Creación de una nueva conexión entre las Avenidas de María Auxiliadora y Gran Vía Aulio Cornelio, ya que en la actualidad no existe conexión entre ambas avenidas desde la rotonda localizada al norte hasta la calle Fray Albino, distando entre ellas más de 950 metros.

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

- Poner en carga parte del suelo urbanizable existente en esta zona de crecimiento de la ciudad, colmatando parte el vacío actual entre las avenidas y el suelo urbano.

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

2.2. - DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION

Este documento se ajusta a lo establecido en el PGOU de Palma del Río denominado "Sector Residencial **SUS/NO-3 "NORTE-3"**", en cuanto a objetivos, usos y tipologías, aprovechamiento, respetando las determinaciones de ordenación de carácter tanto estructural como pormenorizado recogidas en la correspondiente ficha urbanística.

2.3. - DETERMINACIONES DEL REGLAMENTO DE LA LISTA

En los Anexos Nº 1 y 2, se relacionan las determinaciones en cuanto a reservas de suelo para dotaciones en planes parciales destinados a suelo residencial que fija el Reglamento de la LISTA (Artículo 82. Reservas y estándares dotacionales) de conformidad con el artículo 61.2 de la LISTA.

2.4. - ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

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

Debido a la estructura de la propiedad el Plan Parcial se desarrolla en una sola Unidad de Ejecución, con una sola Etapa.

2.5. - PROPUESTA DE ORDENACIÓN. DETERMINACIONES

2.5.1 DETERMINACIONES PARA EL SECTOR.

2.5.1.1 Generalidades

Como se ha indicado el Sector se desarrollará con una sola Unidad de Ejecución que comprende una superficie total de **32.120,00 m²**, donde se integran los sistemas y zonas que gráficamente se detallan en el plano de Ordenación 2.1 "Ordenación General, Zonificación y Alineaciones", y que se relacionan a continuación:

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

2.5.1.2 Determinaciones de Ordenación de Carácter Estructural.

El sector **SUS /NO-3 "NORTE 3"** pertenece al área de reparto **AR-13**, a la que le corresponde un **aprovechamiento medio 0,5814**. El "**Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado**" del sector es de **22.254 u.a.**, resultante de multiplicar la superficie edificable total 16.060 m² por los distintos coeficientes de ponderación de los usos y tipologías del sector.

El "**Aprovechamiento Subjetivo**" es de **16.808 u.a.**, equivalente al 75,528 % del objetivo homogeneizado.

El número mínimo de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública es de **25**, y el de viviendas libres es de **103**. El total de viviendas máximo para el sector es de **128**. No obstante en la presente ordenación se han previsto 32 viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y 94 viviendas libres lo que da un total de 126 viviendas.

2.5.1.3 Determinaciones de Ordenación de Carácter Pormenorizado.

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

ESPACIOS LIBRES	3.300,00 m ²
EQUIPAMIENTOS	1.540,00 m ²

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

TIPOLOGIA	REGIMEN	COEFICIENTE USO/TIPOLOG.	EDIFICABILIDAD	UNIDADES APROVECHAMIENTO
US-PLURIFAMILIAR	VPO-RG	1,00	2.747,00	2.747
US-PLURIFAMILIAR	Libre	1,30	2.313,00	3.007
US-UNIFAMILIAR	Libre	1,50	11.000,00	16.500
			16.060,00 m²	22.254 u.a.

La edificabilidad mínima prevista para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública viene establecida por el Art.- 61.5 de la **LISTA** y el Art.- 83 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de Impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) que establece:

Artículo 83. Reserva de vivienda protegida.

1. Conforme al artículo 61.5 de la Ley, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. En las actuaciones de reforma interior, dicha reserva será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.

No obstante la Disposición transitoria primera de la LISTA en el apartado a) Clasificación del suelo y régimen de las actuaciones de transformación urbanística establece:

3.ª Los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A los efectos de esta ley tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas.

El Reglamento de la LISTA establece en su disposición transitoria segunda "Actuaciones de transformación urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable previstos en los instrumentos de planeamiento general" establece:

d) La reserva de suelo para vivienda protegida será la establecida en el artículo 61.5 de la Ley y 83 del Reglamento salvo que, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el instrumento de planeamiento general hubiera previsto una mayor o una menor que implique una distribución de la reserva exigible en su ámbito de ordenación, en cuyo caso prevalecerá la determinación establecida por éste.

La edificabilidad residencial del sector SUS/NO-3 es de 16.060 m²t, estableciendo la correspondiente ficha del PGOU para el sector una edificabilidad mínima de 2.747 m²t para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública por lo que a viviendas protegida se destinarán 2.747 m²t en la tipología de US-PLURIFAMILIAR, lo que equivale al 17,10 % de la edificabilidad total del sector.

Se establecen los siguientes "Objetivos y Criterios de Ordenación":

- Recomposición del frente urbano de las parcelas traseras de la Avenida de María Auxiliadora (antigua Avda. de la Diputación)
- Formalización de la fachada recayente a la Gran Vía Aulio Cornelio
- Ajuste del trazado viario a la ordenación del PERI-NO-1 y del SUS/NO-4.
- Ejecución de viales con conexión tanto con la Gran Vía Aulio Cornelio como con la Avenida de María Auxiliadora

Se consideran determinaciones vinculantes de la ordenación física del planeamiento:

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

2.5.1.4 Ordenación.

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

El PGOU establece para este sector el uso residencial, tanto en la tipología unifamiliar como plurifamiliar, en régimen de vivienda de protección oficial o libre.

La ordenación del sector queda vertebrada por el vial principal que lo atraviesa de este a oeste uniendo la Gran Vía Aulio Cornelio con la Avenida de María Auxiliadora a través de la calle Ángel Muñoz Martín. Este vial tendrá un ancho de 16,30 m., mayor que el previsto en la ordenación del PGOU.

Secundarios a este vial, y en continuidad con él PERI-NO-1 y el SUS/NO-4, se disponen dos calles, dirección norte-sur, que garantizarán la comunicación con el resto de sectores colindantes.

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

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

2.5.1.5 Sistema de Espacios Libres.

Está integrado fundamentalmente por una zona verde que se dispone en el límite norte del sector como separación entre el suelo urbano del PERI-NO-1 y el nuevo crecimiento residencial.

Su superficie total es de 3.325.50 m², correspondiendo a un módulo de reserva del 10,35 % respecto de la superficie total ordenada. Reúne las condiciones exigidas en la legislación vigente y es apropiada a su destino.

2.5.1.6 Equipamientos.

Se ha previsto también el correspondiente suelo para uso equipamientos (centros docentes, sanitarios, deportivos, comerciales, culturales y sociales) conforme a lo que se establece en la Disposición transitoria segunda del reglamento de la LISTA:

c) Los estándares de suelo para dotaciones serán los establecidos en el instrumento de planeamiento general y, en el caso de que los mismos no hubieran sido determinados, los que resulten de aplicar los criterios establecidos en el artículo 82 del Reglamento. A estos efectos, la remisión a los estándares previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, se entenderá referida a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y a este Reglamento.

En nuestro sector la superficie del prevista para dotaciones públicas viene establecida en el instrumento de planeamiento general.

El equipamiento se localiza de acuerdo a las determinaciones de ordenación del PGOU, que establece una parcela para dotaciones públicas de equipamientos.

La parcela prevista para el equipamiento tiene 1.564,87 m², superficie superior a la que se establece desde la correspondiente ficha de planeamiento del PGOU que es de 1.540,00 m². La superficie total de equipamiento representa un 4,87 % respecto a la superficie total ordenada.

Este suelo destinado a equipamiento reúne las condiciones exigidas en la legislación vigente y es apropiado a ese uso. Su ubicación ha sido consensuada con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Palma del Río.

2.5.1.7 Red Viaria

La constituyen los nuevos viales proyectados para el sector, incluidos zona de rodadura, acerados y aparcamientos. La superficie ocupada por la red viaria es de 11,635,59 m², equivalente al 36,22 % de la superficie total ordenada, de los cuales 10.688,54 son públicos y 947,05 son de uso compartido ó tráfico restringido, es decir de plataforma única, correspondientes a la Calle C.

Los itinerarios peatonales están constituidos por aceras laterales con diferente anchura según el ancho de las calles. Su continuidad quedará asegurada mediante el establecimiento de los oportunos pasos de peatones en los cruces de calles. En estos puntos de cambio de nivel se colocarán bordillos rebajados y pendientes de acuerdo con el Decreto 296/2009 de 7 de julio, al objeto de que no existan barreras arquitectónicas que dificulten el desplazamiento personas discapacitadas.

Dentro de la red viaria tenemos que distinguir:

- **Viario vinculante.**

Lo constituyen las calles cuyo trazado esta marcado como vinculante, bien por su condición de viario estructurante o bien por ser calles en prolongación con las existentes en el suelo urbano. En este sector no se establecido ningún viario vinculante si bien se ha tenido en cuenta la continuidad de los viarios proyectados con los sectores colindantes.

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

- **Viario secundario.**

Está compuesto por las calles del sector variando su anchura desde 14,50 metros a 9,50 metros. El viario principal es el que atraviesa el sector de este a oeste uniendo la Gran Vía Aulio Cornelio con la Avenida de María Auxiliadora, tiene un ancho de 16,30 metros y con sentido de circulación doble. Esta calle se estrecha en su límite oeste debido a que existen edificaciones a ambos lados que condicionan en ancho. En diseño de la calle se han incluido un alcorque corrido paralelo al acerado para absorber las aguas de lluvia y poder sembrar árboles y plantas ornamentales.

Se ha proyectado la calle C como plataforma única de uso restringido y de un solo sentido de circulación al mismo nivel que la zona verde colindante.

La calle A, límite sur del sector, se ha proyectado de un solo sentido de circulación ya que en el futuro será el borde la zona verde prevista en el sector SUS/NO-4.

El resto de calles se ha diseñado de doble circulación con un ancho de 12,80 metros, 6,00 de calzada y dos acerados de 3,40 m de ancho cada uno.

SECCIONES TIPO DE VIARIO

CALLE	ANCHO TOTAL	ACERA	APARCAMIENTO	CALZADA	APARCAMIENTO	ACERA
A	10,25	4,00	----	4,00	2,25	---
B	16,30	3,95	-----	6,00	2,20	4,15
C	10,30	2,30	2.20	3,00	-----	2,80
D/E/G	12,00	3,00	-----	6,00	-----	3,00
F	9,80	1,90	-----	6,00	-----	1,90

- **Previsión de Aparcamientos**

Para una superficie edificable total de 16.060,00 m² de techo para uso residencial y una superficie de suelo de 1.550,00 m² para el uso dotacional, es necesario disponer reserva de aparcamiento de entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 m² de techo, la previsión de plazas de aparcamiento estaría entre 88 y 176 unidades.

Acorde a las recomendaciones de la Comisión Provincial de Urbanismo y por tratarse de una urbanización de viviendas unifamiliares y plurifamiliares, en situación al aire libre y anejas a la red viaria se deberán situar al menos el 50% de las previstas para el Plan Parcial.

Por tanto la previsión de estos aparcamientos anexas a la red viaria será por como mínimo de 88 plazas. Estas plazas de aparcamiento se dispondrán en las distintas calles de acuerdo a su sección transversal así como a su sentido de circulación. De las 88 plazas disponibles anexas a la red viaria se reservarán al menos una plaza por cada 40 para personas con movilidad reducida.

La previsión de reserva para aparcamientos privados en el interior de las parcelas respecto del mínimo planificado y los exteriores antes indicados, es de 88 plazas como mínimo. Si bien será necesario establecer un mínimo por parcela en función del uso y la tipología. Este número mínimo de aparcamientos queda reflejado en el "Cuadro resumen de usos y techo" del Plano nº 2.1.- Zonificación General, Ordenación, Alineaciones y Alturas. El criterio seguido para el establecimiento del número de plazas de aparcamiento en el interior es de 1 por cada 50 m² de techo de uso terciario, y de 1 plaza por cada 100 m² de techo residencial o una por vivienda.

2.5.1.8 Parcelas Residenciales

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

En total se destinan a uso residencial un total de 15.594,07 m² de suelo, de los que 11.365,39 son para viviendas unifamiliares adosadas y 4.228,68 m² a edificación plurifamiliar abierta. Las características generales para estas tipologías de viviendas unifamiliares y plurifamiliares son:

VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UD):

- **Parcelas:** Superficie mínima: 110 m²
- **Diámetro circunferencia inscribible:** 6,00 m
- **Fachada mínima:** 6,50 m.
- **Retranqueos de la edificación:** la fachada estará alineada a vial.
- **Ocupación máxima:** 55,00% % de la parcela.
- **Edificabilidad neta:**
 - Manzana 1: 1,00 m²t/m²s
 - Manzana 2: 1,00 m²t/m²s
 - Manzana 3: 0,95 m²t/m²s
 - Manzana 1: 0,81 m²t/m²s
- **Altura máxima de la edificación:** 2 plantas (PB+1)
- **Uso:** Determinado: Residencial

EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR ABIERTA (EPA):

- **Parcelas:** Superficie mínima: 750 m²
- **Fachada mínima:** 15,00 m.
- **Retranqueos de la edificación:** 3,00 m. respecto al lindero público (obligatorio para parcelas de VPO, mínimo para parcelas de viviendas libres).
3,00 m. a lindero privado
½ de la altura entre edificaciones con un mínimo de 6,00 m.
- **Ocupación máxima:** 45,00 % de la parcela.
- **Edificabilidad neta:** vendrá marcada para cada parcela, siendo de 1,20 m²/m²s.
- **Altura máxima de la edificación:** 4 plantas (PB+3)
- **Uso:** Determinado Residencial

2.5.2 ZONIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE USOS.**2.5.2.1 Zonificación.**

Dentro del sector encontramos dos tipologías para el uso residencial: unifamiliar adosada y plurifamiliar abierta, con parcelas mínimas de 110 y 750 metros cuadrados respectivamente.

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

La zona destinada a Espacios Libres se ha dispuesto en el lado norte del sector, colindante con la prevista en el PERI NO-1.

Los equipamientos se disponen en una parcela al suroeste del sector sellando las traseras de las edificaciones de la Avenida de María Auxiliadora.

2.5.2.2 Asignación de usos y aprovechamiento.

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

USO	SUPERFICIE	%
Espacios libres	3.325,50	10,35
Equipamientos	1.564,84	4,87
Residencial	15.594,07	48,55
Viales	11.635,59	36,23
TOTAL	32.120,00	100,00

La distribución del aprovechamiento objetivo homogeneizado, una vez definida la ordenación detallada, quedaría como sigue:

DISTRIBUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO SEGÚN USOS Y TIPOLOGIAS

USO	SUPERFICI SUELO	EDIFICAB.	TECHO	%	COEFICI. PONDER.	UNIDADES APROVECH	Nº VIVIEN
PLURIFAMILIAR VPO	2.819,12	1,2	3.382,94	21,07	1,00	3.382,94	32
PLURIFAMILIAR LIBRE	1.409,56	1,2	1.691,47	10,53	1,30	2.198,91	16
UNIFAMILIAR ADOSADA	10.982,94	1.00/0.95/0,81	10.982,94	68,40	1,50	16.474,41	78
PROPUESTA	16.177,07		16.057,36	100,00		22.056,27	126
FICHA URBANISTICA PGOU			16.060,00			22.254,00	128

2.5.3 CESIONES AL MUNICIPIO

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

2.5.3.1 Dotaciones

Las reservas para dotaciones están establecidas en la correspondiente ficha urbanística del sector. Dichas reservas cumplen con lo establecido en el PGOU. Las cesiones gratuitas que se proponen a favor del Ayuntamiento son:

DOTACIONES	PGOU	Plan Parcial
Espacios libres	3.300,00 m ²	3.325,50 m ²
Equipamientos	1.540,00 m ²	1.564,87 m ²
	4.840,00 m²	4.890,37 m²

Con una superficie total de 4.890,37 m², representan el 15,225 % del suelo bruto total del Sector, y equivalen a 30,45 m² de suelo dotacional por cada 100 m² de techo construido.

2.5.3.2 Aprovechamientos

El aprovechamiento objetivo homogeneizado total del Sector es de 22.254 u.a., resultado de multiplicar la superficie edificable total por el coeficiente de ponderación correspondiente a cada uno de los usos y tipologías correspondientes (ver punto 2.5.1.2). El "aprovechamiento medio" del sector es 0,5814, correspondiente al área de reparto **AR-13**. El 10% del aprovechamiento objetivo homogeneizado total apropiable habrá de cederse gratuitamente al Ayuntamiento de Palma del Río:

Superficie actuación (m²):	32.120,00
Superficie edificable total (m²):	16.060,00
Aprovechamiento objetivo homogeneizado (u.a.):	22.254,00
Aprovechamiento subjetivo (u.a.):	18.808,00
Cesión legal del 10% del Aprov. Obj. Homog. (u.a.):	2.225,40

La ficha del PGOU recoge todos estos parámetros.

NOMBRE: Norte 3	CODIGO: SUS/NO-3			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL				
Clase de suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m ² : 32.120			
Uso global: RESIDENCIAL	Superficie edificable total m ² : 16.060			
Area de Reparto: 13	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.): 22.254			
	Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 16.808			
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 25	Libres: 103 Total: 128			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO				
Area de Intervención: Consolidación área residencial Norte				
DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS		
Suelo (m ²)	3.300	1.540		
USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
	Libre VPO-RG			
US-PLURIFAMILIAR	1,30 1	5.060		
US-UNIFAMILIAR	1,50 1	11.000		
EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.				
US-PLURIFAMILIAR	2747	m ² t		
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:				
Recomposición del frente urbano de las parcelas traseras de la Avda. de la Diputación y formalización de la fachada hacia la Gran Vía Aulio Comelio Palma. Ajuste del trazado viario a la ordenación del PERI-NO1 y del SUS/NO-4, ejecución de viales con conexión tanto con Aulio Comelio como con la Avda. de la Diputación.				
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:	Compensación			
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1	
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta	

2.5.3.3 Aprovechamiento correspondiente a sistemas generales adscritos al AR-13.

Este sector tiene un exceso de aprovechamiento de 3.220 u.a. correspondiente a sistemas generales adscritos al área de reparto AR-13. Estas unidades de aprovechamiento se adjudicarán al Ayuntamiento de Palma de Río quien será el encargado de llevar a cabo su materialización.

2.5.3.4 Distribución del aprovechamiento del sector SUS/NO-3.

Se ha llevado a cabo un levantamiento topográfico para que sirva de base para el diseño y trazado de la ordenación del sector residencial. Una vez ajustados los límites del sector a los linderos, se comprueba que existe un exceso en la superficie de los propietarios respecto a sus notas simples. La suma de las notas simples arroja una superficie total de **29.874,00 m²** mientras que del levantamiento la superficie real es de **29.460,58 m²** por lo que hay un exceso de **413,72 m²** equivalente a un **1,38%** por lo que se reducirá la superficie de cada propietario en este tanto por ciento.

La distribución del aprovechamiento (22.254 u.a.) entre los distintos propietarios quedaría teóricamente como sigue:

APROVECHAMIENTO DEL SUS / NO-3						
PROPIETARIO	Nº FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL	SUPERFICIE REAL m ²	% SUP. REAL	APROV. SUBJETIVO 16.808 u.a	APROV. OBJET. HOMOGEN. 22.254 u.a
HARRI HEGOALDE 2 SAU	13838	1.096,80				
	13841	548,40				
	13842	548,40				
	13844	4.806,25				
	13849	5.438,85				
		12.438,70	12.266,56	38,189	6418,88	6418,88
JOSE MARTIN GARCIA	13839	548,40				-
	13843 (1/5)	57,22				-
	13846	4.806,25				-
			5.411,87	5.336,98	16,616	2792,75
MANUEL MARTIN GARCIA	13840	548,40				-
	13843 (1/5)	57,22				-
	13848	2.456,25				-
		3.061,87	3.019,50	9,401	1580,05	1580,05
SERGIO M MARTIN RODRIGUEZ	13845	4.806,25				-
			4.806,25	4.739,74	14,756	2480,22
ANA B. MUÑOZ AGREDANO	13843 (3/5)	171,66				-
	13847	3.983,65				-
			4.155,31	4.097,81	12,758	2144,31
CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA GUADALQUIVIR	ACEQUIA VII	636,04				-
	ACEQUIA VIII	785,11				-
			1.421,15	1.421,15	4,424	743,66
ANTONIO CARO RUIZ						
	G.V. Aulio Cornelio	110,97	110,97	0,35	58,07	58,07
ESTRUCTURAS DEL SUR JOMELO S.L.U						
	Avd. María Auxiliadora	113,13	113,13	0,35	59,20	59,20
AYUNTAMIENTO DE PALMA DE RIO	G.V. Aulio Cornelio	775,74	775,74			-
	Cl. Ángel Muñoz Martín	238,73	238,73			-
		1.014,47	1.014,47	3,158	530,85	530,85
SUPERFICIE TOTAL PROPIETARIOS		32.533,72	32.120,30	100,00	16808,00	16808,00

CESIÓN DEL 10% DEL A.O.H. AL AYUNTAMIENTO	2.225,40
EXCESO DE A.O.H. PARA SISTEMAS GENERALES DEL AR-13	3.220,60
APROV. OBJETIVO HOMOGENEIZADO TOTAL 22.254 u.a	22.254,00

.2.5.4 INFRAESTRUCTURAS. REDES DE SERVICIO

2.5.4.1 Plan Especial de Infraestructuras de Palma del Río.

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

El Plan Especial de Infraestructura persigue un doble objetivo: terminar un primer ciclo de transformación urbana garantizando la ejecución de las infraestructuras que le son indispensables de acuerdo con las propuestas de trazado y predimensionado del Plan y, establecer unas condiciones mucho más abiertas y flexibles para que en los futuros procesos de urbanización se generen menos conflictos en la gestión y ejecución del propio Plan, facilitando la labor municipal y evitando trabas o sobrecostos excesivos para dichos procesos.

Aprobado definitivamente, por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria de 17 de diciembre 2009, y modificado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de 29 de septiembre 2016.

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

2.5.4.2 Cumplimiento Decreto 293/2009. Dimensionamiento.

El Proyecto de Urbanización deberá recoger las determinaciones del presente Plan Parcial adecuándose al Decreto 296/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. En este documento de Plan Parcial ya se recoge el cumplimiento de dichas medidas.

2.5.4.3 Pavimentación

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

El encintado de aceras se realizará con bordillo de hormigón "bicapa" y el acerado con baldosas hidráulicas con resaltos. El ancho de los acerados será como mínimo de 1,80 m, con pendiente transversal mínima del 1% para la evacuación del agua de lluvia y baldeo.

2.5.4.4 Red de abastecimiento de agua, riego e hidratantes

El suministro de agua se efectuará mediante conexión a las redes existentes en la Gran Vía Aulio Cornelio y en la Avenida de María Auxiliadora. El suministro de agua se regulará y tratará por el Ayuntamiento. La red de distribución será mallada para un mejor funcionamiento y circulación, con tubería de polietileno de alta densidad de diámetro no inferior a 90 mm para manzanas de viviendas unifamiliares y 110 mm para bloques de viviendas plurifamiliares.

Se dejarán previstas conexiones al sur del sector para cuando se ejecute el cinturón de distribución urbano propio del Plan Especial de Infraestructuras que está previsto que discurra por el SUS/NO-4. Todo ello de conformidad con lo establecido en el PGOU y el Plan Especial de Infraestructuras aprobado.

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

Se considerarán las siguientes dotaciones:

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

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

2.5.4.5 Red de Alcantarillado

Se dispondrá una red de alcantarillado de tipo separativo, con evacuación diferenciada de aguas residuales y pluviales, cuyo trazado coincidirá con los ejes viarios, y que estará dotada de pozos de registro con tapa de fundición dúctil cada 40 m y en todos los cambios de dirección, así como de los imbornales necesarios para la recogida de las aguas de escorrentía superficial.

- Red de aguas residuales

La red de aguas residuales se conectará a las redes de saneamiento existentes en las avenidas Gran Vía Aulio Cornelio y en la Avenida de María Auxiliadora. Se dejarán previstas conexiones con el SUS/NO-4 para acometer al futuro colector de Ø 400 que está previsto ejecutar en este sector en el futuro. Debido a la escasa pendiente del terreno y del saneamiento se procurará conectar parte del saneamiento a la red existente en la Gran Vías Aulio Cornelio.

El dimensionado de la red se realizará considerando unos caudales de aguas negras similares a los de abastecimiento. El material a emplear será hormigón o tubería de PVC de color teja de doble pared. Se dispondrá una acometida por parcela,

- Red de aguas pluviales

La red de aguas pluviales se diseñará de forma que todas las aguas se dirijan hacia el colector NE-1 que está previsto discurrir por el Sector SUS/NO-4. Hasta tanto este sector no se desarrolle se conectarán a la red de saneamiento existente en la Avenida de María Auxiliadora.

Se dejarán previstas conexiones en el límite norte del sector con el PERI NO-1 para la futura evacuación de las aguas pluviales de dicho suelo a través del SUS/NO-3.

El dimensionado de la red se realizará considerando la pluviometría de la zona y los coeficientes de escorrentía correspondientes a los distintos materiales que se empleen en la urbanización. Se dispondrá una acometida por parcela y las correspondientes a los imbornales de las calles.

2.5.4.6 Red de Energía Eléctrica

Hecha la consulta a la compañía distribuidora E-distribución se nos indica que el punto de acceso y conexión a la red de suministro eléctrico será en la línea subterránea de media tensión existente "PALMA_RIO1" que discurre soterrada por la Gran Vía Aulio Cornelio.

La red de distribución en MT será subterránea con registros mediante arquetas normalizadas. Esta previsto que la distribución en baja tensión se realice desde un centro de transformación que se localizaran en el sector.

2.5.4.7 Red de Alumbrado Público

Su suministro se realizará a partir del centro de transformación previsto, con canalización subterránea. En los viales se dispondrán luminarias con lámparas de LED. La distribución dependerá del ancho de la calle o zona verde a iluminar. El tipo de luminarias será el que designe los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

El nivel de iluminación será de entre 25 y 15 lux y un grado de uniformidad mayor de 0'35 que son los estándares establecidos en el Art.10.241 del PGOU. En cambio en las zonas verdes se colocaran farolas sobre báculo de 4 m. de altura para un nivel de iluminación de entre 5 y 15 lux y un grado de uniformidad mayor de 0'2.

2.5.4.8 Red de Telefonía

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

2.5.4.9 Red de Gas Natural

Se proyectará una red de suministro de gas ciudad para el sector. La Compañía suministradora será **NEDGIA Andalucía S.A.** El suministro se llevará a cabo mediante conexión a la red general que existe en la Avenida de María Auxiliadora.

2.6. - GESTIÓN URBANÍSTICA

2.6.1 SISTEMA DE ACTUACIÓN

Conforme a lo establecido en el PGOU se propone la ejecución del Sector por el sistema de **COMPENSACIÓN**. Mediante este sistema los propietarios incluidos dentro del Plan Parcial costean las obras de urbanización en su totalidad y entregan al Ayuntamiento los suelos de cesión obligatoria.

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

En el desarrollo de la gestión y ejecución del Plan Parcial por el sistema citado anteriormente, se tendrán en cuenta las disposiciones establecidas en la LISTA y el Reglamento de la misma.

2.6.2. CESIONES OBLIGATORIAS

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

Destinados a Viales.....	11.635,56 m ²
Destinados a Espacios libres.....	3.325,50 m ²
Destinados a Reserva para equipamientos.....	1.564,87 m ²

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

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

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

2.7. - ORDENANZAS REGULADORAS

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

2.8. - PLAN DE ETAPAS

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

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

2.9. - ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

Se estima el coste de las obras de urbanización, estudios técnicos, proyectos, tasas e impuestos, necesarios para el desarrollo completo del Plan Parcial.

Además de del coste propio de la urbanización de los terrenos se deberá tener en cuenta el coste del Plan Especial de Infraestructuras previsto para este sector así como el coste de las actuaciones para la conexión a la red de media tensión necesaria para dotar de suministro eléctrico al sector.

Para el cálculo del coste de las obras de urbanización se ha empleado el **MÉTODO PARA EL CÁLCULO SIMPLIFICADO DE LOS PRESUPUESTOS ESTIMATIVOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS** del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba para el año 2024 que establece para una urbanización de entre 3 y 15 hectáreas y una edificabilidad de $0,25 < e < 0,5$ un coste por metro cuadrado de 31,00 €/m².

Habrà de contemplarse en el estudio económico el Plan Especial de Infraestructuras de Palma del Río, ya que este sector es deficitario respecto al resto del PEI. En concreto en la cantidad de 408.926,00 €.

Por tanto el presupuesto de Ejecución Material asciende a:

PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL

URBANIZACIÓN:	32.120,00 m ² x 21.00 €/m ² =	995.720,00 euros
PLAN ESPECIAL INFRAESTRUTURAS		408.926.00 euros
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		1.404.646,00 euros
Gastos Generales 5 %		70.723,30 euros
Beneficio Industrial 5 %		70.723,30 euros
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		1.545.110,60 euros
TRABAJOS ENTRONQUE Y REFUERZO E-DISTRIBUCION		9.928,74 euros
		1.555.039,34 euros
IVA 21 %		326.558,26 euros
PRESUPUESTO GENERAL		1.881.597,60 euros

Asciende el presupuesto general a la cantidad de **“UN MILLÓN OCHOCIENTOS OCHENTA Y UNO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA CENTIMOS”**

Córdoba, junio de 2024



Fdo.: Manuel Aparicio Sánchez
ARQUITECTO

Fdo.: Manuel Mellado Corriente
ABOGADO

2.10. - DOCUMENTACIÓN QUE INTEGRA EL AVANCE DEL PLAN PARCIAL

DOCUMENTO Nº1: MEMORIA Y ANEXOS

- 1.1 MEMORIA INFORMATIVA
- 1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA. ORDENACIÓN

ANEXOS: Anexo Nº 1 Síntesis de la Memoria. Cuadros de características
 Anexo Nº 2 Reportaje fotográfico

DOCUMENTO Nº 2: PLAN DE ETAPAS

DOCUMENTO Nº3: PLANOS

- 1 Situación
- 2 Ordenación y relación con el entorno según el PGOU
- 3 Topografía, edificaciones e instalaciones existentes
- 4 Catastral
- 5 Zonificación general, ordenación, alineaciones y alturas
- 6 Parcelario indicativo

2.11. – CONCLUSIÓN

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

Córdoba, junio de 2024



Fdo.: Manuel Aparicio Sánchez
ARQUITECTO

Fdo.: Manuel Mellado Corriente
ABOGADO

ANEXO Nº1**SÍNTESIS DE LA MEMORIA Y CUADRO DE CARACTERÍSTICAS****1. - PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS**

Situación:	Palma del Río (Córdoba).
Documento:	Avance del Plan Parcial del Sector Residencial SUS / NO-3 .
Instrumento a desarrollar:	Plan Parcial
Superficie ordenada:	32.120,00 m ²
Uso principal:	Residencial.
Unidades de Ejecución:	Una sola unidad
Iniciativa:	Privada
Sistema de Actuación:	Compensación
Etapas de desarrollo:	1 Etapa

PRINCIPALES PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

USO / TIPOLOGIA	VIV. UNIFAM. ADOSADA	VIV. PLURIFAM. ABIERTA
Parcela mínima (m ²)	110	1.200
Fachada mínima (m)	6,50	20,00
Diámetro circunfer (m)	6,00	-----
Ocupación máxima (%)	55,00	55,00
Edificabilidad (m ² t/m ² s)	0,855	1,526
Nº máximo plantas	2 (PB+1)	4 (PB+3)
Separación a linderos	Frontal: alineado Trasero: 3	Publico:3/ privad:3,5 Entre edificios:7 ó ½ h

2. - RESUMEN DE SUPERFICIES

USO	SUPERFICIE	%
Espacios libres	3.325,50	10,35
Equipamientos	1.564,87	4,87
Residencial	16.207,12	50,36
Viales	11.045,73	34,41
TOTAL	32.120,00	100,00

CUADRO DE SUPERFICIES DEL SECTOR RESIDENCIAL SUS / NO-3 (Palma del Río)				
PROMOTOR: HARRI HEGOALDE 2 SAU	REGLEAMENTO	LISTA	PGOU PALMA	PLAN PARCIAL
M² SUELO DEL SECTOR			32.120	32.120
RESERVAS PARA DOTACIONES				
M² Espacios Libres	Según PGOU	Según PGOU	3.300,00	3.325,50
M² Equipamientos	Según PGOU	Según PGOU	1.540,00	1.564,87
M² Total de Reservas para Dotaciones			4.840,00	4.890,37
M² Viales	-----	-----	-----	10.615,63
M² Viales compartidos o de uso restringido	-----	-----	-----	1.019,93
M² Servicios Urbanos e Infraestructuras	-----	-----	-----	-----
M² TOTALES DE CESIONES				16.525,93
SUELO RESIDENCIAL			-----	15.594,07
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL m²t			16.060	16.057,36
APROVECHAMIENTO OBJETIVO HOMOGENEIZADO (u.a.)			22.254	22.056,27
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (u.a.)			16.808	16.674,54
CESION DEL 10% APROV. OBJETIVO			2.225,40	2.205,62
EXCESO DE APROVECHAMIENTO			3.220,60	3.176,11
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS			128	126
Nº MINIMO VIV. PROTECCIÓN PUBLICA			25	32
EDIFICABIL. MINIMA VIVIENDAS PROTECCION PUBLICA M²			2.747	3.382,94

Córdoba, junio de 2024

Fdo.: Manuel Aparicio Sánchez
ARQUITECTO

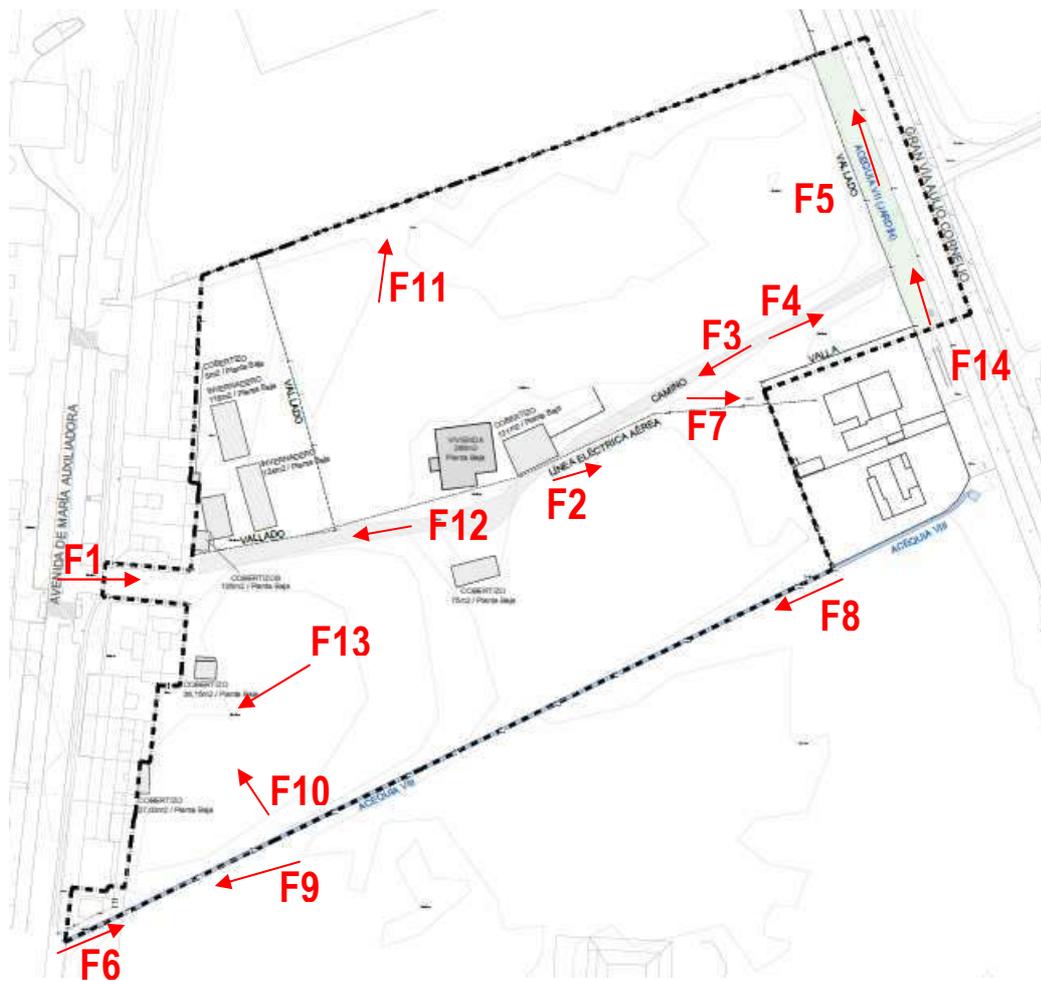
Fdo.: Manuel Mellado Corriente
ABOGADO

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

Manzana	Régimen	Ordenanza	Alineación/ Retranqueo	Superficie m ²	Edificabilidad m ² /m ² s	Techo máximo m ² t	Nº maximo viviendas
1	LIBRE	UD	Min. 3m a vial	3.642,38	0,855	3.114,23	25
2	LIBRE	UD	Min. 3m a vial	5.766,21	0,855	4.930,11	38
3	LIBRE	UD	Min. 3m a vial	912,85	0,855	780,49	6
4	LIBRE	UD	Min. 3m a vial	715,27	0,855	611,56	5
5	LIBRE	UD	Min. 3m a vial	1.824,66	0,855	1.560,08	11
6	V.P.O.	EPA	Min. 3m a vial	1.800,00	1,526	2.746,80	25
6	LIBRE	EPA	Min. 3m a vial	1.515,70	1,526	2.312,96	18
TOTAL				16.177,07		16.056,23	128

ANEXO Nº2

REPORTAJE FOTOGRÁFICO



Localización de la toma de fotografías

REPORTAJE FOTOGRÁFICO

Fotografía nº1



Acceso al sector desde la Calle Ángel Muñoz Martín

Fotografía nº 2



Interior del Sector

Fotografía nº 3



Interior del Sector

Fotografía nº 4



Interior del Sector (limite este)

Fotografía nº 5



Límite este del Sector: Gran Vía Aulio Cornelio

Fotografía nº 6



Límite sur del sector: Acequia VIII desde Avda. de María Auxiliadora

Fotografía nº 7



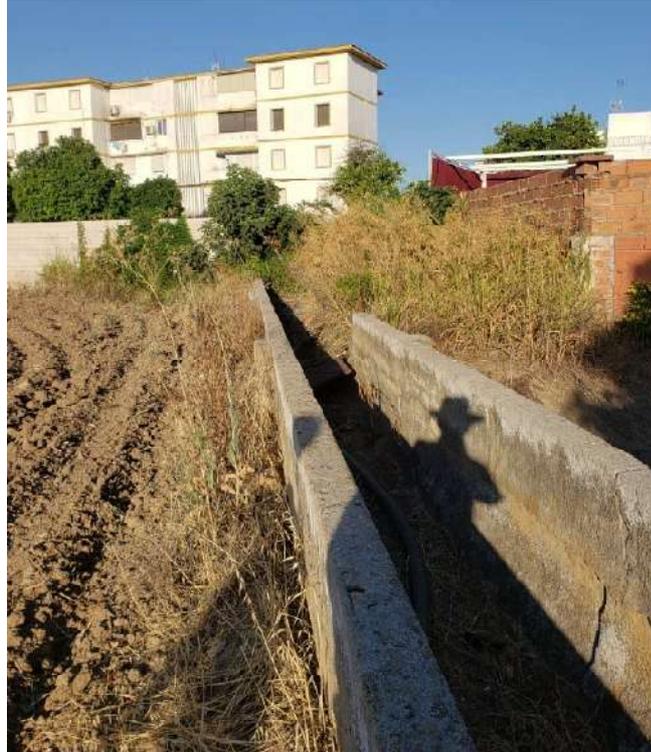
Interior del Sector

FOTO 08



Límite sur del sector: Acequia VIII

Fotografía nº 9



Límite sur del sector: Acequia VIII

Fotografía nº 10



Interior de sector: traseras de la Avenida de María Auxiliadora

Fotografía nº 11



Límite norte del sector: muro de separación con la antigua algodónera (CEPANSA)

Fotografía nº 12



Interior del sector: servidumbre de paso

Fotografía nº 13



Interior del sector: traseras Avenida de María Auxiliadora

Fotografía nº 14



Límite este del sector: franja expropiada por la Acequia VII

FOTO AÉREA DEL SECTOR SUS/NO-3



DOCUMENTO Nº2 PLAN DE ETAPAS

1. - CRITERIOS Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN

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

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

El sistema de actuación a aplicar es el de COMPENSACIÓN.

2. - ADQUISICIÓN DE LOS DERECHOS URBANÍSTICOS

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

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

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

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

3. - ETAPAS

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

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

4. - PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES

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

4.1.- Reparcelación de los terrenos comprendidos en el Sector: Se establece un plazo de seis (6) meses para presentar la Reparcelación desde la Aprobación Definitiva del presente Plan Parcial.

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

4.2.- Proyecto de Urbanización: Se establece un plazo de diez (10) meses para presentar el Proyecto de Urbanización desde la Aprobación Definitiva del presente Plan Parcial.

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

4.3.- Plazo para la urbanización

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

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

4.4.- Plazo de solicitud de licencias de edificación

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

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

Córdoba, junio de 2024

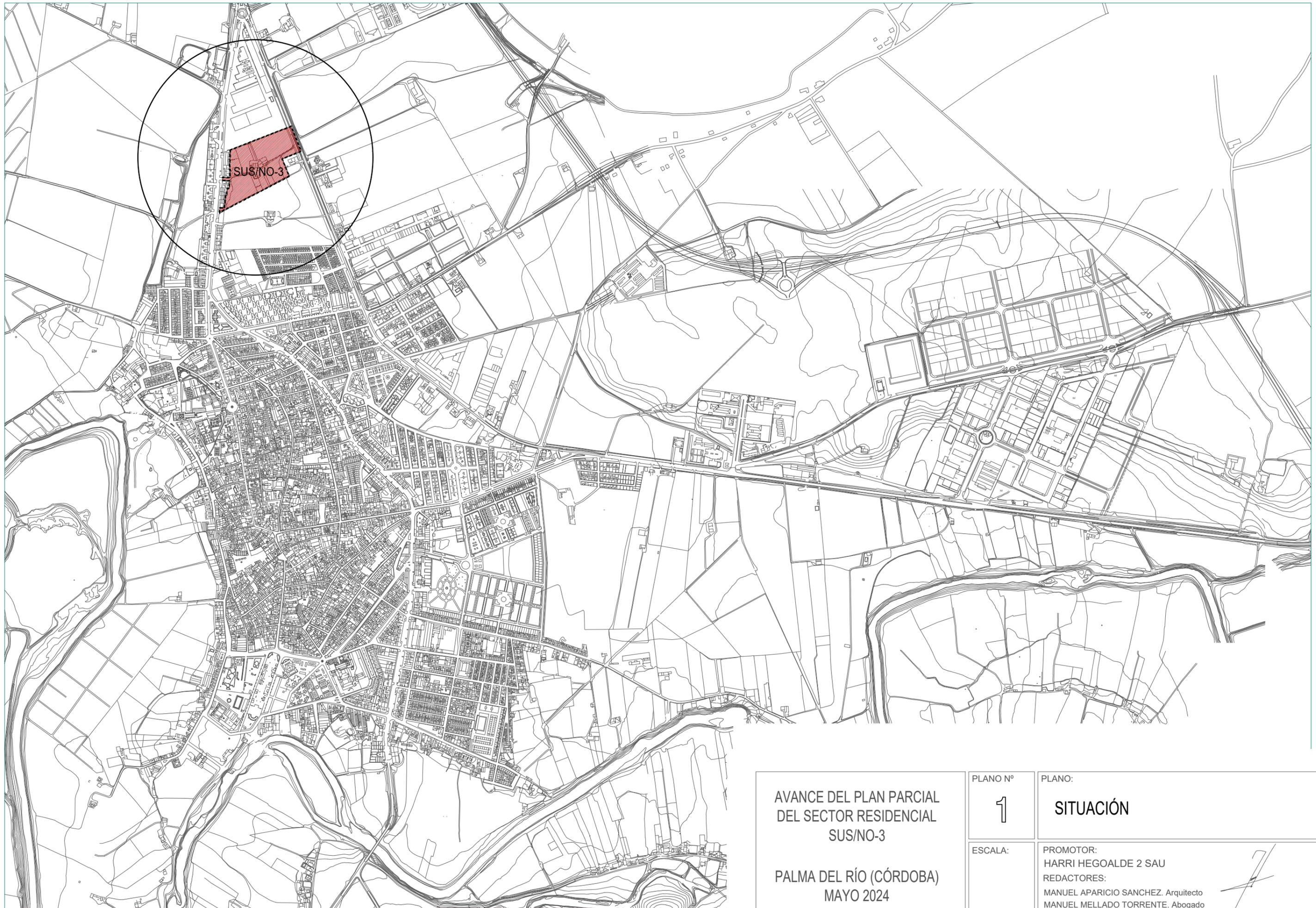


Fdo.: Manuel Aparicio Sánchez
ARQUITECTO

Fdo.: Manuel Mellado Corriente
ABOGADO

DOCUMENTO Nº 3 PLANOS

- 1 Situación
- 2 Ordenación y relación con el entorno según el PGOU
- 3 Topografía, edificaciones e instalaciones existentes
- 4 Catastral
- 5 Zonificación general, ordenación, alineaciones y alturas



AVANCE DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR RESIDENCIAL
SUS/NO-3

PALMA DEL RÍO (CÓRDOBA)
MAYO 2024

PLANO Nº

1

PLANO:

SITUACIÓN

ESCALA:

1:10.000

PROMOTOR:

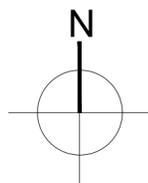
HARRI HEGOALDE 2 SAU

REDACTORES:

MANUEL APARICIO SANCHEZ. Arquitecto

MANUEL MELLADO TORRENTE. Abogado





LEYENDA:

- ÁMBITO SUS NO-3
- ALINEACIÓN EXTERIOR
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN
- DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO
- DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- RASANTE PROPUESTA
- NUEVAS ALINEACIONES EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO
- PASAJES

SUELO URBANO

USO RESIDENCIAL

ÁREA CENTRAL

- rc CN CENTRO TRADICIONAL
- rc CT CENTRO EN TRANSFORMACION
- rc CE CENTRO EXTENSION

EDIFICACION ABIERTA

- rp ABIERTA INTENSIVA
- ru UD UNIFAMILIAR ADOSADA
- ru UG UNIFAMILIAR AGRUPADA
- ru UA UNIFAMILIAR AISLADA

EDIFICACION CERRADA

- ru S1 SUBURBANA 1
- rp S2 a/b SUBURBANA 2
- rp M a/b MANZANA INTENSIVA

USO TERCIARIO

- co T COMERCIAL, ADMINISTRATIVO, OCIO
- ho H HOTELERO

USO INDUSTRIAL

- in I INDUSTRIAL
- in M INDUSTRIAL MATACHEL

USO DOTACIONAL

- ed ed EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- ee ee EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
- si si SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
- iu iu SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

ESPACIOS LIBRES

- pj pj PLAZAS Y JARDINES
- pq pq PARQUES
- fe fe RECINTO FERIAL

SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO

- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
- EQUIPAMIENTO
- ESPACIOS LIBRES
- INDUSTRIAL
- TERCIARIO
- SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
 - AILLADA
 - PAREADA
 - AGRUPADA
 - ADOSADA
- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
 - EDIFICACIÓN CERRADA
 - EDIFICACIÓN ABIERTA
- RESIDENCIAL MIXTO
 - EDIFICACIÓN MIXTA
- TERCIARIO
- INDUSTRIAL
- EQUIPAMIENTO
- ESPACIOS LIBRES
- EQUIPAMIENTOS CON LOCALIZACIÓN VINCULANTE
- ESPACIO LIBRE CON LOCALIZACIÓN VINCULANTE

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

ALTURAS EDIFICACIÓN

- PB + ÁTICO
- PB + 1
- PB + 1 CON RESTRICCIÓN
- PB + 1 + ÁTICO
- PB + 2

IDENTIFICACIÓN SISTEMAS GENERALES

- SGEL SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES
- SGEQ SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS
- SGVP SISTEMA GENERAL VIAPECUARIO
- SGTR SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE
- SGDH SISTEMA GENERAL DEFENSA HIDRAULICA
- TRAZADO ALTERNATIVO VÍAS PECUARIAS
- PARQUE FLUVIAL
- SISTEMA GENERAL VIARIO INTERURBANO
- VIARIO URBANO DE NUEVO TRAZADO VINCULANTE

PROTECCIONES

- PLAN ESPECIAL CONJUNTO HISTÓRICO
- DELIMITACIÓN EDIFICACIÓN CATALOGADA
- BIC BIEN DE INTERÉS CULTURAL
- CAT-1 EDIFICACIÓN CATALOGADA NIVEL 1
- CAT-2 EDIFICACIÓN CATALOGADA NIVEL 2
- CAT-3 EDIFICACIÓN CATALOGADA NIVEL 3

RELACION DE USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
RESIDENCIAL	rc: residencial centro rp: residencial plurifamiliar ru: residencial unifamiliar
TERCIARIO	co: comercial, administrativo, ocio ho: hotelero
INDUSTRIAL	in: industrial
DOTACIONES	ed: equipamiento deportivo ee: equipamiento educativo si: servicios de interés público y social iu: servicios e infraestructuras urbanas
ESPACIOS LIBRES	pj: plazas y jardines pq: parques fe: recinto ferial

AVANCE DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR RESIDENCIAL
SUS/NO-3

PALMA DEL RÍO (CÓRDOBA)
MAYO 2024

PLANO N°
2

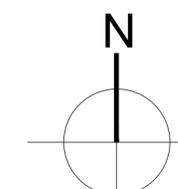
ESCALA:
1:2500

PLANO:
ORDENACIÓN Y RELACIÓN CON EL ENTORNO SEGÚN EL PGOU

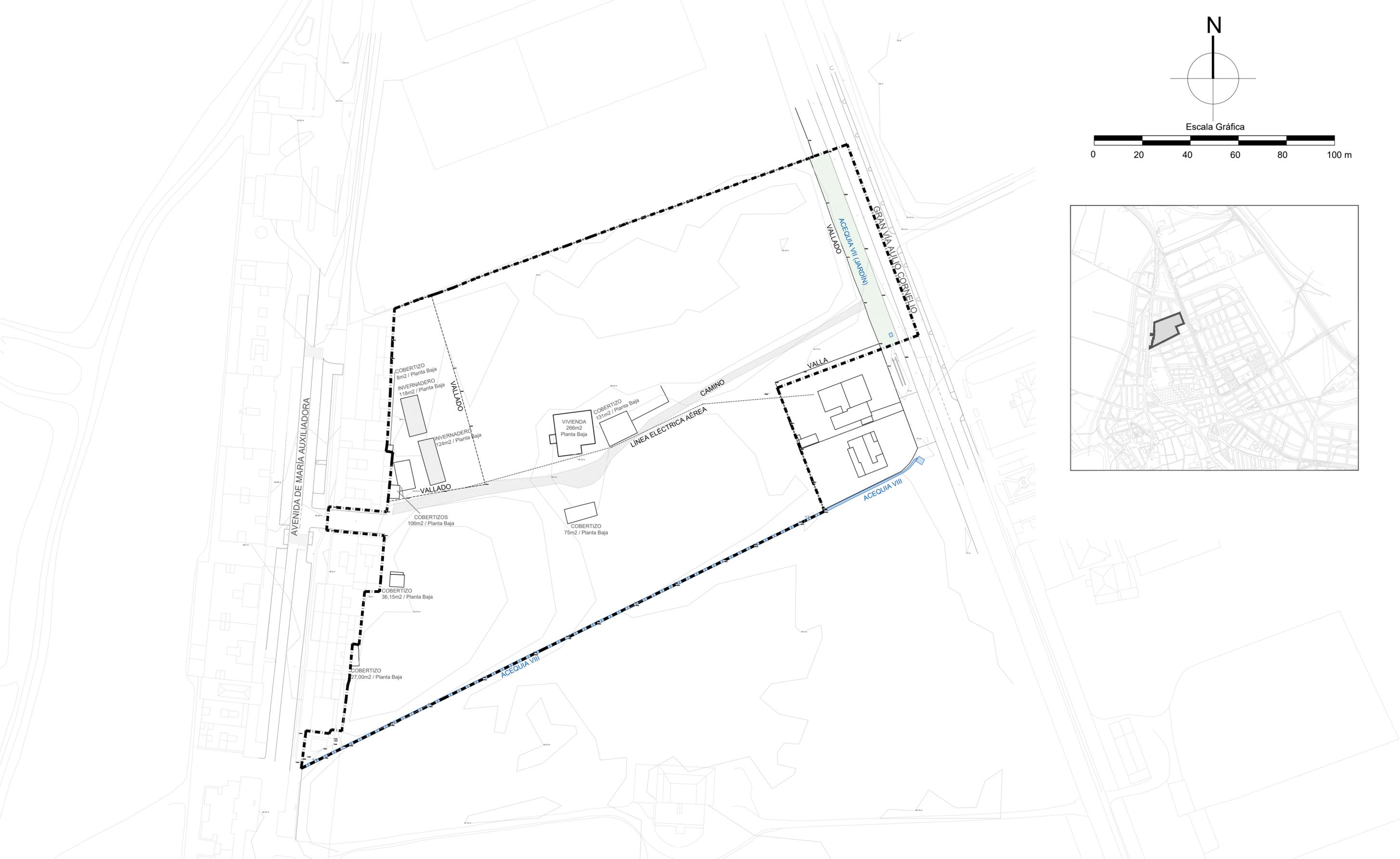
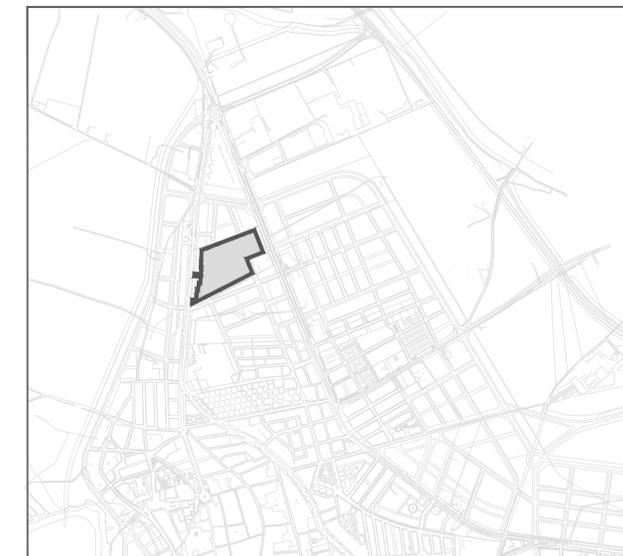
PROMOTOR:
HARRI HEGOALDE 2 SAU

REDACTORES:
MANUEL APARICIO SANCHEZ, Arquitecto
MANUEL MELLADO TORRENTE, Abogado



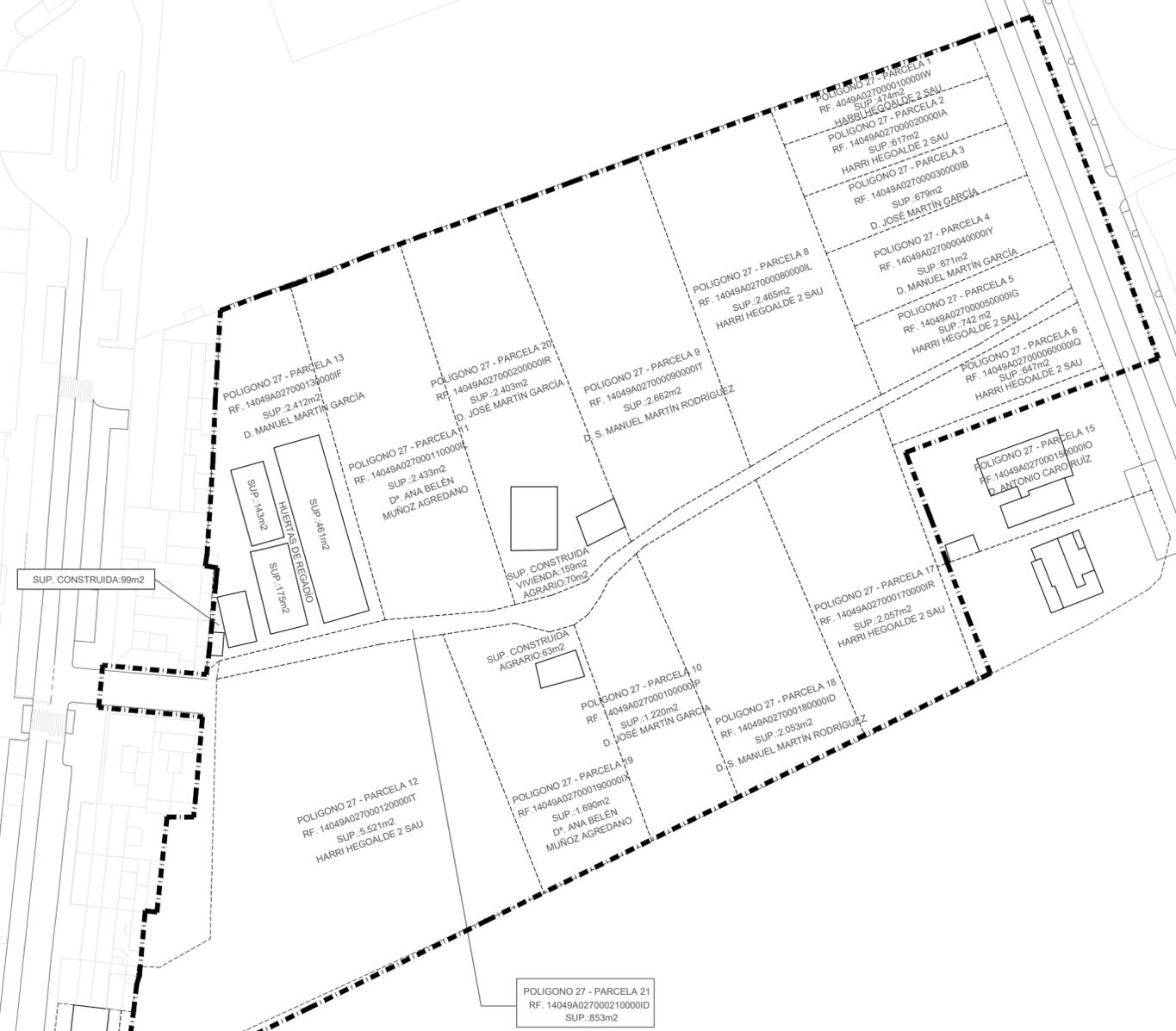
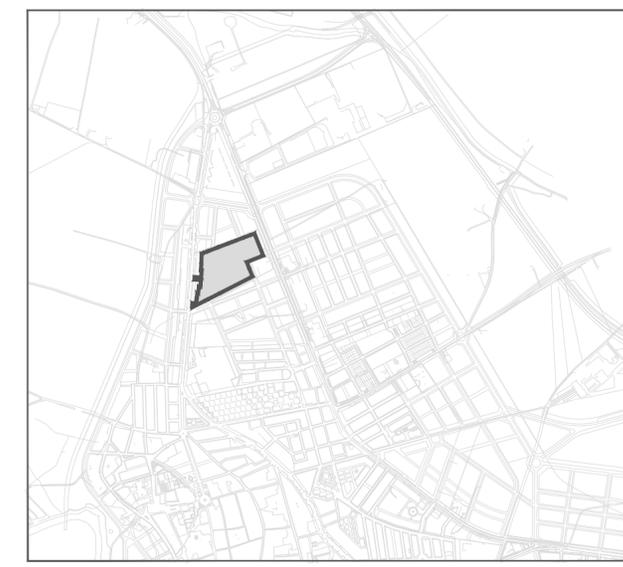
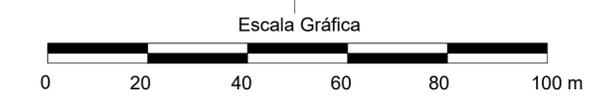
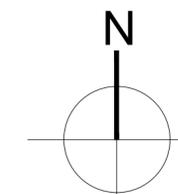


Escala Gráfica



AVANCE DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SUS/NO-3 PALMA DEL RÍO (CÓRDOBA) MAYO 2024	PLANO Nº 3	PLANO: TOPOGRAFÍA, EDIFICACIONES E INSTALACIONES EXISTENTES
	ESCALA: 1:1000	PROMOTOR: HARRI HEGOALDE 2 SAU REDACTORES: MANUEL APARICIO SANCHEZ. Arquitecto MANUEL MELLADO TORRENTE. Abogado



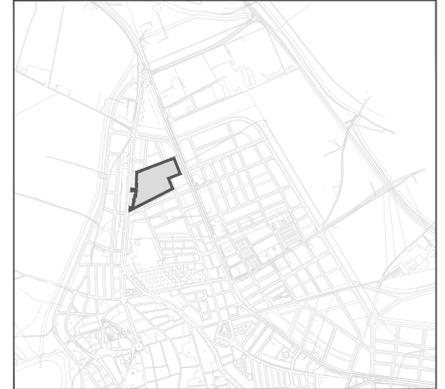
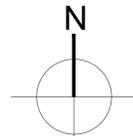


TITULAR	Poligono	Nº Parcela Catastro	Superficie catastro	Nº Finca Registral	Superficie escrituras
HARRI HEGOALDE 2 S.A.U.	27	1	474		
HARRI HEGOALDE 2 S.A.U.	27	2	617	13638	1.096,80
D. José Martín García	27	3	679	13839	548,4
D. Manuel Martín García	27	4	871	13840	548,4
HARRI HEGOALDE 2 S.A.U.	27	5	742	13841	548,4
D. Manuel Martín García (1/5)	27	6	647	13842	548,4
D. José Martín García (1/5)					
Dª Ana Belén Muñoz Agredano (2/5)	-----	-----	-----	13843	286,1
HARRI HEGOALDE 2 S.A.U.	27	8	2.465		
HARRI HEGOALDE 2 S.A.U.	27	17	2.057	13844	4.806,25
D. Sergio Manuel Martín Rodríguez	27	9	2.862		
D. José Martín García	27	18	2.053	13845	4784,29
D. Sergio Manuel Martín Rodríguez	27	20	2.403		
D. José Martín García	27	10	1.220	13846	4.806,25
Dª Ana Belén Muñoz Agredano	27	11	2.433		
Dª Ana Belén Muñoz Agredano	27	19	1.690	13847	3.983,65
D. Manuel Martín García	27	13	2.412	13848	2.456,25
HARRI HEGOALDE 2 S.A.U.	27	12	5.521	13849	5.438,95
D. Antonio Caro Ruiz	27	15			110,97
Estructuras del Sur JOMELO, SLU					99,74
Ayuntamiento de Palma del Río	Gran Vía Aulio Cornelio				775,13
Ayuntamiento de Palma del Río	Calle Ángel Muñoz Martín				238,73
Confederación Hidrog. Guadalquivir	Acequia VII				643,18
Confederación Hidrog. Guadalquivir	Acequia VIII				785,11

LEYENDA:

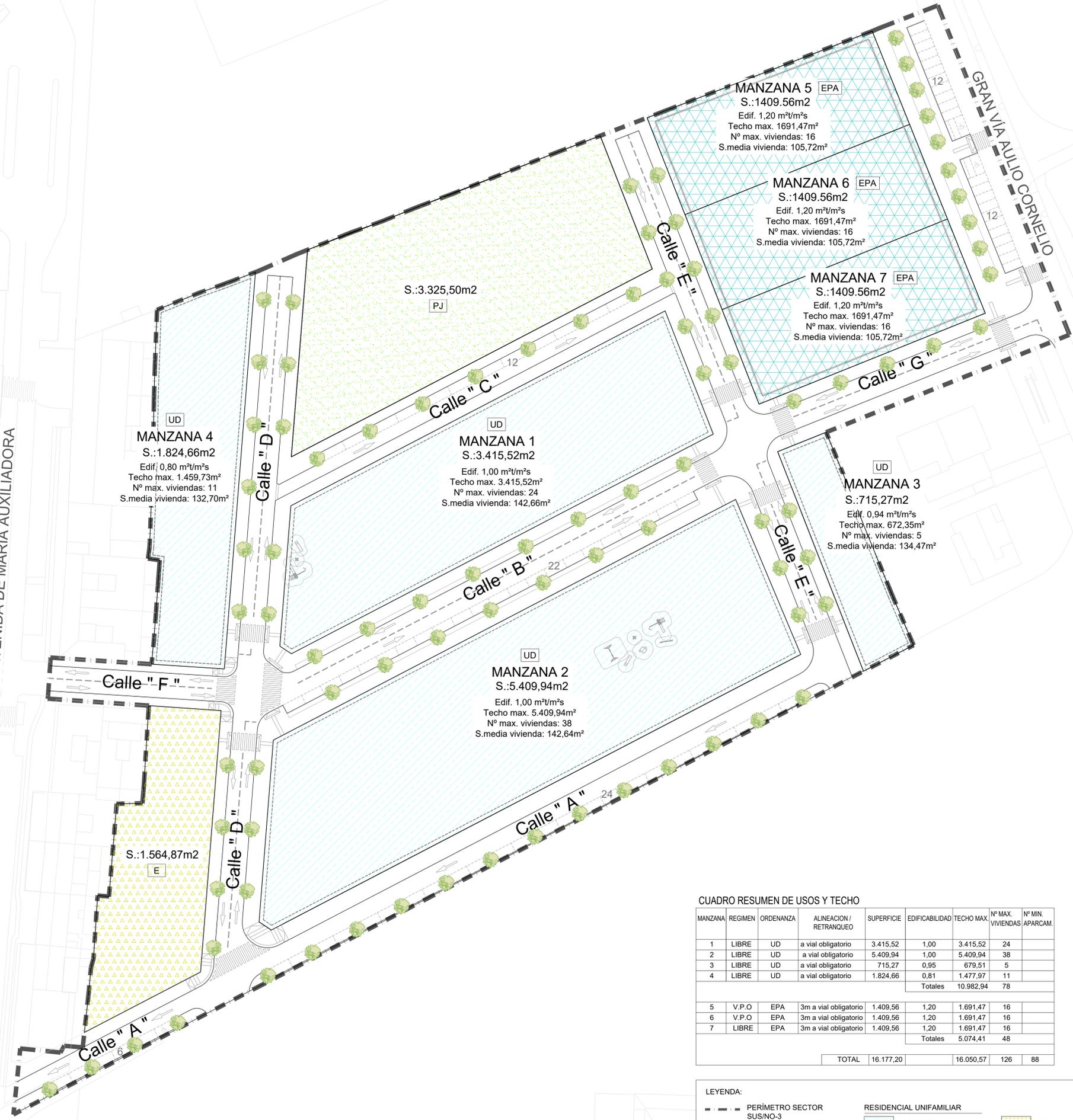
- — — — — LIMITE DEL SECTOR
- LIMITE DE PROPIEDAD

<p>AVANCE DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SUSNO-3</p> <p>PALMA DEL RÍO (CÓRDOBA) MAYO 2024</p>	<p>PLANO Nº</p> <p style="font-size: 2em; text-align: center;">4</p>	<p>PLANO:</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">CATASTRAL</p>
	<p>ESCALA:</p> <p style="text-align: center;">1:1000</p>	<p>PROMOTOR:</p> <p>HARRI HEGOALDE 2 SAU</p> <p>REDACTORES:</p> <p>MANUEL APARICIO SANCHEZ. Arquitecto</p> <p>MANUEL MELLADO TORRENTE. Abogado</p>



AVENIDA DE MARÍA AUXILIADORA

GRAN VÍA AULO CORNELIO



CUADRO RESUMEN DE USOS Y TECHO

MANZANA	REGIMEN	ORDENANZA	ALINEACION / RETRANQUEO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	TECHO MAX.	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº MIN. APARCAM.
1	LIBRE	UD	a vial obligatorio	3.415,52	1,00	3.415,52	24	
2	LIBRE	UD	a vial obligatorio	5.409,94	1,00	5.409,94	38	
3	LIBRE	UD	a vial obligatorio	715,27	0,95	679,51	5	
4	LIBRE	UD	a vial obligatorio	1.824,66	0,81	1.477,97	11	
Totales							10.982,94	78
5	V.P.O.	EPA	3m a vial obligatorio	1.409,56	1,20	1.691,47	16	
6	V.P.O.	EPA	3m a vial obligatorio	1.409,56	1,20	1.691,47	16	
7	LIBRE	EPA	3m a vial obligatorio	1.409,56	1,20	1.691,47	16	
Totales							5.074,41	48
TOTAL				16.177,20		16.050,57	126	88

SUPERFICIES POR USOS

ORDENACION	SUPERFICIE		%
	PGOU	P.PARCIAL	
ESPACIOS LIBRES	3.300,00 m ²	3.325,50 m ²	10,35
EQUIPAMIENTO	1.540,00 m ²	1.564,87 m ²	4,87
VIALES	- m ²	11.052,43 m ²	34,41
RESIDENCIAL	- m ²	16.177,02 m ²	50,38
TOTAL SECTOR	32.120,00 m ²	32.120,00 m ²	100,00

PLAZAS DE APARCAMIENTO	85
PLAZAS DE MINUSVALIDOS	3
TOTAL PLAZAS DE APARCAMIENTO	88

LEYENDA:

- PERÍMETRO SECTOR SUS/NO-3
- ALINEACIÓN RETRANQUEO DE FACHADA
- ALTURAS EDIFICACIÓN: PB + 1, PB + 3
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
 - ADOSADA
 - RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
 - EDIFICACIÓN ABIERTA
- EQUIPAMIENTO
- ESPACIOS LIBRES

AVANCE DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SUS/NO-3
PALMA DEL RÍO (CÓRDOBA)
MAYO 2024

PLANO Nº 5
ESCALA: 1:500

PLANO: ZONIFICACIÓN GENERAL, ORDENACIÓN, ALINEACIONES Y ALTURAS

PROMOTOR: HARRI HEGOALDE 2 SAU
REDACTORES: MANUEL APARICIO SANCHEZ, Arquitecto
MANUEL MELLADO TORRENTE, Abogado