

ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| 1.- INTRODUCCIÓN | 3 |
| 2.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN | 3 |
| 3.- ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL | 4 |
| 4.- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN PARCIAL | 7 |
| 5.- POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES | 23 |
| 6.- INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO | 33 |
| 7.- INTEGRACIÓN DE LOS PRINCIPIOS DE ECONOMÍA CIRCULAR | 37 |
| 8.- INCIDENCIA SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES | 39 |

1.- INTRODUCCIÓN

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

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

La redacción del Avance del Plan Parcial es encargada por la Sociedad “**HARRIHEGOALDE2, 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.

La redacción del Plan Parcial es encargada al **Arquitecto D. Manuel Aparicio Sánchez**, colegiado N°196 del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba y al **Abogado D. Manuel Mellado Corriente**, Colegiado N° 3.287 del Ilustre Colegio de Abogados de Córdoba, así como a la colaboradora D^a María Luisa Natera Marín, Geóloga Diplomada en Ingeniería Ambiental.

2.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

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

Asimismo 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.

3.- ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL

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 algodónera.
- Sur: con el sector urbanizable Norte 4 (SUS/NO-4)
- Este: con la Gran Vía Aulio Cornelio (Carretera autonómica A-453 de Palma del Río-Écija)
- Oeste: con las traseras de suelo urbano y con la Avenida de María Auxiliadora.

El 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.

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)

Situado al Norte del casco urbano de Palma del Río, entre el suelo residencial y los terrenos de la antigua algodónera (PERI/NO-1), este Plan Parcial se comunica con el núcleo urbano mediante la Gran Vía Aulio Cornelio (trazado urbano de la Carretera Autonómica A-453 de Palma del Río-Écija), 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.

USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

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.

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.

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

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 existe red de saneamiento municipal.

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.

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.

Con respecto a redes de telefonía, dentro del sector no discurre ningún tipo de red. Tanto en la Gran Vía Aulio Cornelio como en la Avenida de María Auxiliadora existen redes de telecomunicaciones de distintos operadores.

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, actual carretera Autonómica A-453 de Palma del Río-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 acequia.

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.

4.- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN PARCIAL

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.

El marco de ordenación se atiene a las determinaciones recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Palma del Río y se elabora teniendo en cuenta el régimen normativo en vigor actualmente, 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.

Los objetivos más significativos que se han tenido en cuenta para establecer las determinaciones del sector son 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.

DETERMINACIONES DEL SECTOR

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 en el anexo de planos, y que se relacionan a continuación:

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

Las determinaciones de ordenación de carácter estructural, como se recoge en el PGOU de Palma del Río son las siguientes:

- 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 m²t 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.

Las determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado dedicados a reservas para Dotaciones Públicas han sido establecidas desde el PGOU. Se establecen los siguientes mínimos:

| | |
|-----------------|------------------------|
| ESPACIOS LIBRES | 3.300,00m ² |
| EQUIPAMIENTOS | 1.540,00m 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 |
| | | | 16.060,00m²t | 22.254u.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, 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.

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 el 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.

Secundarios a este vial, y en continuidad con el 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.

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 10,30% respecto de la superficie total ordenada. Reúne las condiciones exigidas en la legislación vigente y es apropiada a su destino.

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 m²t. 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.

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 está 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.

- **Viaro 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 el diseño de la calle se ha 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.

SECCIONESTIPODEVIARIO

| 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 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 anexos 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.

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 m²t/m²s.
- **Altura máxima de la edificación:** 4 plantas (PB+3)
- **Uso:** Determinado Residencial

ZONIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE USOS

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.

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 quedaría como sigue:

| USO | SUPERFICIE 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 |

CESIONES AL MUNICIPIO

Dotaciones

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.

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.

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 (m ²): | 32.120,00 |
| Superficie edificable total (m ²) : | 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 Cornelio Palma. Ajuste del trazado viario a la ordenación del PERI-NO1 y del SUS/NO-4, ejecución de viales con conexión tanto con Aulio Cornelio 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 |

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.

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 | 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 | 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 | 2144,31 |
| CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA GUADALQUIVIR | ACEQUIA VII | 636,04 | | | | - |
| | ACEQUIA VIII | 785,11 | | | | - |
| | | 1.421,15 | 1.421,15 | 4,424 | 743,66 | 743,66 |
| ANTONIO CARO RUIZ | | | | | | |
| | G.V. Auñio 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. Auñio 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 |

INFRAESTRUCTURAS. REDES DE SERVICIOS

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 de Palma del Río 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.

El Plan Especial de Infraestructuras de Palma del Río fue 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.

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.

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.

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"

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 discurra 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.

Red de energía eléctrica

Realizada la consulta a la compañía distribuidora E-distribución se 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. Está previsto que la distribución en baja tensión se realice desde un centro de transformación que se localizaran en el sector.

Red de alumbrado público

El 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 colocarán 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.

Red de telefonía

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

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.

SÍNTESIS DE ORDENACIÓN Y CUADROS DE CARACTERÍSTICAS**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 |

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 | REGLAMENTO | LISTA | PGOU PALMA | PLAN PARCIAL |
| M ² SUELO DEL SECTOR | | | 32.120 | 32.120 |
| RESERVAS PARA DOTACIONES | | | | |
| M ² Espacios Libres | Según PGOU | Según PGOU | 3.300,00 | 3.325,50 |
| M ² Equipamientos | Según PGOU | Según PGOU | 1.540,00 | 1.564,87 |
| M ² Total de Reservas para Dotaciones | | | 4.840,00 | 4.890,37 |
| M ² Viales | ----- | ----- | ----- | 10.615,63 |
| M ² Viales compartidos o de uso restringido | ----- | ----- | ----- | 1.019,93 |
| M ² Servicios Urbanos e Infraestructuras | ----- | ----- | ----- | ----- |
| M ² TOTALES DE CESIONES | | | | 16.525,93 |
| SUELO RESIDENCIAL | | | ----- | 15.594,07 |
| SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL m ² t | | | 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 M ² | | | 2.747 | 3.382,94 |

5.- POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES

El impacto de un proyecto sobre el medio ambiente es la diferencia entre la situación del medio futuro modificado, tal como se manifestaría como consecuencia de la realización del proyecto, y la situación del medio ambiente futuro, tal como habría evolucionado normalmente sin tal actuación, es decir, la alteración neta (positiva o negativa en la calidad de vida del ser humano) resultante de una alteración.

De entre las muchas ocasiones susceptibles de producir impactos se establecerán dos relaciones definitivas, una para cada período de interés considerado. Es decir, en todo proyecto se puede distinguir una serie de fases que son las siguientes:

- Fase de Urbanización y Ejecución.
- Fase de Funcionamiento

Fase de Urbanización y Ejecución

En esta fase se englobarían las acciones generadoras de impacto durante la urbanización, construcción de edificios e instalaciones de los suelos a desarrollar.

Las acciones que en concreto originarían impacto en esta fase serán principalmente:

- Movimientos de tierras
- Tránsito de camiones y vehículos
- Producción de residuos
- La implantación de los propios edificios

Estas actividades producirán efectos negativos tales como:

- Producción de ruidos y vibraciones generados por la maquinaria
- Emisión de polvo debido al tránsito de camiones por los caminos de accesos y en las parcelas.
- Posibles vertidos contaminantes en el suelo por cambios de aceites y mantenimiento de la maquinaria.
- Alteración paisajística.

Por otra parte generarán impactos positivos como el incremento de la actividad económica en el sector de la construcción.

Estos impactos tendrán una duración temporal determinados por la duración, por una parte de las obras de urbanización y por otra por las construcciones de los edificios.

Fase de Funcionamiento

En esta fase las acciones que generarán impactos serán las que propicien la propia actividad de las viviendas y el desarrollo de suelo urbano consolidado y de uso residencial.

Por tanto las acciones susceptibles de generar impactos en esta fase serán:

- El actual incremento del tránsito de vehículos.
- Incremento de los servicios de recogida de residuos.
- Generación de aguas residuales.
- Generación de ruidos.
- Alumbrado público de los nuevos suelos a desarrollar.
- Nuevos elementos paisajísticos.
- Incremento de la actividad económica.

IDENTIFICACIÓN DE LOS FACTORES AMBIENTALES SUSCEPTIBLES DE RECIBIR IMPACTOS

En este apartado se identificarán los impactos que el desarrollo del Plan Parcial El Panadero pueda tener en el medio.

Para una primera aproximación en la identificación y predicción de impactos, se realiza y expone una matriz de impactos, tanto de la fase de urbanización y construcción, como de la de funcionamiento, que pueden presentar los futuros desarrollos y elementos del medio, estudiando su interrelación, sin hacer ningún tipo de valoración, de tal forma que los cuadros oscuros representan las interconexiones entre ellos y los blancos la no interconexión.

| Aspectos Proyectos Edificación | | Suelo | Agua | Atmósfera | Vegetación | Fauna | Paisaje | Factores Cambio Climático | Desarrollo Económico |
|--------------------------------|----------------------------------|-------|------|-----------|------------|-------|---------|---------------------------|----------------------|
| Fase Urbanización y Ejecución | Movimientos de tierras | | | | | | | | |
| | Tránsito de camiones y vehículos | | | | | | | | |
| | Producción de residuos | | | | | | | | |
| | Implantación de edificios | | | | | | | | |
| | Incremento actividad económica | | | | | | | | |
| Fase de Funcionamiento | Tránsito de vehículos | | | | | | | | |
| | Gestión de residuos | | | | | | | | |
| | Generación aguas residuales | | | | | | | | |
| | Generación de ruidos | | | | | | | | |
| | Alumbrado público | | | | | | | | |
| | Nuevos elementos paisajísticos | | | | | | | | |
| | Incremento actividad económica | | | | | | | | |

Los factores ambientales sobre los que incidirán los potenciales impactos ambientales antes mencionados serán los siguientes:

1.- FACTORES FÍSICO-QUÍMICOS

- Suelo
- Agua
- Atmósfera

2.- FACTORES BIOLÓGICOS

- Vegetación
- Fauna
- Paisaje

3.- FACTORES SOCIO-ECONÓMICOS

Impacto sobre el Suelo

En la actualidad el suelo objeto del plan parcial tiene en la actualidad un uso de huertos agrícolas, aunque se encuentra limitado en prácticamente todo su perímetro por edificios e infraestructuras viaria, como la gran avenida de Aulio Cornelio al Este y por dos viviendas unifamiliares. Al norte está limitado por la parcela de uso industrial de la Algodonera Palma del Río, S.L. Al Oeste limita con todo un cordón de viviendas que están dispuestas paralelamente a la avenida de María Auxiliadora. Y sólo al Sur está limitado con parcelas agrícolas.

El impacto sobre el suelo vendrá dado por la pérdida de suelo vegetal que se generará debido a la transformación por las obras de urbanización y edificación.

Impacto sobre el Agua

Para la determinación de este tipo de impacto, habrá que considerar tanto las aguas superficiales como las subterráneas a lo largo de las distintas fases.

Con respecto a las aguas subterráneas, los terrenos sujetos al desarrollo del plan parcial se encuentran dentro de la Unidad de Masas de Agua Subterráneas Altiplanos de Écija. Aunque más concretamente en los materiales cuaternarios del aluvial del río Guadalquivir. Dichos materiales presentan una permeabilidad media y el sentido de flujo se realiza hacia el mismo río Guadalquivir.

Por tanto, el impacto vendrá determinado por una disminución de la superficie permeable y alimentación al acuífero de las aguas pluviales, al impermeabilizarse dichos terrenos por la acción de la urbanización y construcción de edificios. Y por otro lado los potenciales impactos de contaminación de las aguas subterráneas durante la fase de construcción debido a derrames accidentales de vertidos y residuos.

La red hidrológica de aguas superficiales del entorno de los terrenos del Plan Parcial está constituida por el propio río Guadalquivir, el cual se encuentra a 1,100 Km de distancia.

El impacto sobre las aguas superficiales que la actividad objeto de este estudio puede generar está relacionado con la relación que existe entre acuífero y río. Que como se ha indicado anteriormente es de alimentación de las aguas subterráneas hacia el río Guadalquivir.



Impacto sobre la Atmósfera

- **Calidad del Aire**

Sobre el potencial impacto en la calidad del aire se analizará el que tenga lugar durante la fase de urbanización y construcción y finalmente en el de funcionamiento.

En la fase de urbanización y construcción el impacto vendrá dado fundamentalmente por la gran actividad constructiva y las acciones que ocasionarán los movimientos de tierra y tránsito de camiones que generarán emisión de polvo y aumento de partículas de suspensión.

Durante la fase de funcionamiento y debido al uso residencial de los terrenos, el impacto en la calidad del aire será motivado por el aumento del tránsito de vehículos motivados por este aumento de población con respecto a la situación de actual.

- Contaminación lumínica

Según la normativa vigente la regulación de la contaminación lumínica en Andalucía se rige por lo establecido en la Ley GICA y el Real Decreto 1890/2088, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 (REE).

La zona objeto del desarrollo del Plan Parcial pasará a tener una mayor incidencia de flujo lumínico debido a las actuaciones de urbanización y edificación que se llevarán a cabo. Por ello, aunque el municipio no tiene realizado la zonificación lumínica de su término, aunque se encuentra en trámite, dichos terrenos pasarían de tener en la actualidad una luminosidad baja, por encontrarse en una zona periurbana con vías iluminadas, lo que coincidiría con los criterios de zona E2, a tener una luminosidad media, correspondiente a zonas residenciales donde las calzadas están iluminadas, que coincidiría con los criterios de zona E3.

| CLASIFICACIÓN DE ZONAS | DESCRIPCIÓN |
|------------------------|--|
| E1 | ÁREAS CON ENTORNOS O PAISAJES OSCUROS: Observatorios astronómicos de categoría internacional, parques nacionales, espacios de interés natural, áreas de protección especial (red natura, zonas de protección de aves, etc), donde las carreteras están sin iluminar. |
| E2 | ÁREAS DE BRILLO O LUMINOSIDAD BAJA: Zonas periurbanas o extrarradios de las ciudades, suelos no urbanizables, áreas rurales y sectores generalmente situados fuera de las áreas residenciales urbanas o industriales, donde las carreteras están iluminadas. |
| E3 | ÁREAS DE BRILLO O LUMINOSIDAD MEDIA: Zonas urbanas residenciales, donde las calzadas (vías de tráfico rodado y aceras) están iluminadas. |
| E4 | ÁREAS DE BRILLO O LUMINOSIDAD ALTA: Centros urbanos, zonas residenciales, sectores comerciales y de ocio, con elevada activiada durante la franja horaria nocturna. |

- Contaminación Acústica

La contaminación acústica está regulada en la Comunidad Autónoma Andaluza por el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

El municipio de Palma del Río no tiene realizada la zonificación acústica y por tanto no tiene delimitadas las áreas de sensibilidad acústica.

La normativa delimita las áreas de sensibilidad acústica según el uso predominante en el suelo en las áreas urbanizadas existentes,

| Tipo de área acústica existentes | | Índices de ruido | | |
|----------------------------------|---|------------------|----------------|----------------|
| | | Ld | Le | Ln |
| A | Sectores del territorio con predominio de uso residencial | 65 | 65 | 55 |
| B | Sectores del territorio con predominio de uso industrial | 75 | 75 | 65 |
| C | Sectores del territorio con predominio de uso recreativo y de espectáculos | 73 | 73 | 63 |
| D | Sectores del territorio con predominio de uso característico turístico o de otro uso terciario distinto de lo contemplado en los anteriores | 70 | 70 | 65 |
| E | Sectores del territorio con predominio de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica | 60 | 60 | 50 |
| F | Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos dque los reclamen | Sin determinar | Sin determinar | Sin determinar |
| G | Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica | Sin determinar | Sin determinar | Sin determinar |

El desarrollo urbanístico de este Plan Parcial, supondrá el incremento de la contaminación acústica, debido a la implantación de edificaciones de uso residencial, así como a su urbanización con aperturas de viales.

Por ello este nuevo desarrollo urbanístico estará sujeto a los parámetros de calidad acústica recogido en el Reglamento y que se recogen en esta tabla, y que obedecerá y se integrarán a la zonificación acústica que el Ayuntamiento realice.

| Tipo de área acústica | | Índices de ruido | | |
|-----------------------|---|------------------|----------------|----------------|
| | | Ld | Le | Ln |
| A | Sectores del territorio con predominio de uso residencial | 60 | 60 | 50 |
| B | Sectores del territorio con predominio de uso industrial | 70 | 70 | 60 |
| C | Sectores del territorio con predominio de uso recreativo y de espectáculos. | 68 | 68 | 58 |
| D | Sectores del territorio con predominio de uso característico turístico o de otro uso terciario distinto de lo contemplado en los anteriores | 65 | 65 | 60 |
| E | Sectores del territorio con predominio de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica | 55 | 55 | 45 |
| F | Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen | Sin determinar | Sin determinar | Sin determinar |
| G | Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica | Sin determinar | Sin determinar | Sin determinar |

Impacto sobre la Vegetación y Fauna

La vegetación natural es inexistente, ya que la zona de actuación son terrenos de dedicación agrícola, cultivos y huertos, que han quedado encapsulados entre instalaciones industriales, viviendas y vías de comunicación en la casi totalidad de su perímetro.

Por otro lado, las comunidades faunísticas están relacionadas con los ecosistemas vegetales y éstos a su vez vienen determinados fundamentalmente por los usos del suelo, ya que la vegetación existente, como se ha indicado anteriormente, corresponde fundamentalmente a cultivos y huertos. Por tanto, la situación de la fauna es de escasez de especies silvestres, que se ven sometidas a elevadas presiones para la supervivencia, debido a los efectos antrópicos de una larga ocupación humana.

Por todo ello, el impacto sobre la vegetación vendrá dado por la supresión de la cobertura vegetal y las implicaciones que puede conllevar en la regulación de la temperatura ambiental del entorno.



Tejido Urbano
 Zonas industriales y comerciales
 Otros cultivos herbáceos regados
 Cultivos leñosos regados: Cítricos

Impacto sobre el Paisaje

Uno de los impactos más evidentes cuando se produce un cambio de uso del suelo es efectivamente el paisaje. En este sentido, cabe considerar el paisaje como la expresión de los valores estéticos, plásticos y emocionales del medio natural, que lo sitúa en una perspectiva de interés del paisaje como expresión espacial y visual del medio.

En este caso los terrenos a pesar de presentar un uso actual de campos de cultivos y huertos, se encuentran enmarcados en un ámbito de tendencia claramente urbana. Los elementos circundantes como la industria algodonera La Palma, en su límite norte, así como la avenida Aulo Cornelio en su límite este y la línea de edificaciones a lo largo del límite oeste, le confiere esa tendencia a completar y a compactar el paisaje urbano del relicto agrícola.





Impacto Socioeconómico

Todo desarrollo urbano tiene unos efectos positivos sobre la economía del entorno, fundamentalmente en el sector de la construcción y durante la fase de construcción.

Dicho desarrollo urbanístico implicará una actividad directa sobre las siguientes ramas:

- Construcción de inmuebles y obras de ingeniería civil.
- Preparación, instalación y acabado de obras.
- Actividades inmobiliarias.
- Servicios técnicos de arquitectura e ingeniería, ensayos, etc.

Durante la fase de funcionamiento e instalación de la población residente, se generarán demanda de servicios y aumento de las actividades comerciales que ahondarán en una mayor actividad económica y de inversión en el entorno.

6.- INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO

La Ley 8/2018, de 8 de octubre, de Medidas Frente al Cambio Climático y para la Transición hacia un Nuevo Modelo Energético en Andalucía y en relación al Plan Andaluz de Acción por el Clima, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía en enero de 2020, tiene como finalidad la lucha frente al cambio climático y evolucionar hacia un nuevo modelo energético en Andalucía. A tal efecto su objeto es:

- a) Establecer los objetivos y medidas de reducción de las emisiones de gases efecto invernadero e incrementar la capacidad de los sumideros de CO², todo ello teniendo en cuenta los objetivos que al respecto marquen la Unión Europea y el Gobierno de España, para llevar a cabo una transformación ordenada de nuestra economía hacia una economía baja en carbono y resiliente al clima.
- b) Reducir el riesgo de los impactos del cambio climático, minimizando sus efectos.
- c) Definir, en el ámbito de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía, el marco normativo para la incorporación de la lucha contra el cambio climático en las principales políticas públicas afectadas, de acuerdo con los conocimientos técnicos y científicos disponibles.
- d) Impulsar la transición energética justa hacia un futuro modelo social, económico y ambiental en el que el consumo de combustibles fósiles tienda a ser nulo, basada en la promoción de un sistema energético andaluz descentralizado, democrático y sostenible cuya energía provenga de fuentes de energía renovables y preferentemente de proximidad.
- e) Reducir la vulnerabilidad de la sociedad andaluza ante los impactos adversos del cambio climático, así como crear los instrumentos necesarios que ayuden a reforzar las capacidades públicas de respuesta a estos impactos.
- f) La adaptación de los sectores productivos e incorporar el análisis de la resiliencia a los efectos adversos del cambio climático en la planificación del territorio, los sectores y actividades, las infraestructuras y las edificaciones.
- g) Fomentar la educación, investigación, el desarrollo y la innovación en materia de adaptación y mitigación del cambio climático.
- h) Promover la participación ciudadana y la información pública de la sociedad andaluza en la elaboración y evaluación de las políticas contenidas en la presente ley.
- i) Fijar los objetivos de reducción de emisiones difusas en Andalucía.
- j) El fomento y la difusión del mejor conocimiento técnico-científico en materia climática y la incorporación de las externalidades en los procesos de análisis coste-beneficio.

Las actuaciones derivadas de esta ley en la lucha contra el cambio climático se regirán por los siguientes principios.

- a) Precaución ante los riesgos potenciales no conocidos.
- b) Prevención de los riesgos conocidos.
- c) Mejora continua, de acuerdo con el mejor conocimiento científico disponible.
- d) Desarrollo sostenible, basado en la protección del medio ambiente, el desarrollo social y el económico.
- e) Protección de la competitividad de la economía andaluza.

- f) Coordinación y cooperación administrativa.
- g) Responsabilidad compartida de las Administraciones públicas, de las empresas y de la sociedad en general.
- h) Participación pública e información ciudadana.

El artículo 19 de la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía establece que los planes y programas con incidencia en materia de cambio climático y transición energética, sin perjuicio de los contenidos establecidos por la correspondiente legislación o por el acuerdo que disponga su formulación, incluirán:

- a) El análisis de la vulnerabilidad al cambio climático de la materia objeto de planificación y su ámbito territorial, desde la perspectiva ambiental, económica y social y de los impactos previsibles, conforme a lo dispuesto en esta ley.
- b) Las disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo.
- c) La justificación de la coherencia de sus contenidos con el Plan Andaluz de Acción por el Clima. En el caso de que se diagnosticaran casos de incoherencia o desviación entre los instrumentos de planificación y los resultados obtenidos, se procederá a su ajuste de manera que los primeros sean coherentes con la finalidad perseguida.
- d) Los indicadores que permitan evaluar las medidas adoptadas, teniendo en cuenta la información estadística y cartografía generada por el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía.
- e) El análisis potencial de impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero.

Como se ha indicado anteriormente, según la letra a) del apartado 2 del artículo 19 de la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía establece que los planes y programas con incidencia en materia de cambio climático y transición energética incluirán *El análisis de la vulnerabilidad al cambio climático de la materia objeto de planificación y su ámbito territorial, desde la perspectiva ambiental, económica y social y de los impactos previsibles, conforme a lo dispuesto en esta ley.*

El análisis de dicha vulnerabilidad a los impactos principales del cambio climático se realiza considerando los enumerados en el artículo 20 de la Ley 8/2018, de 8 de octubre, agrupados en los relativos a la perspectiva ambiental y los relativos a la perspectiva económica y social:

Perspectiva ambiental

- a) Inundaciones por lluvias torrenciales y daños debidos a eventos climatológicos extremos.
- b) Inundación de zonas litorales y daños por la subida del nivel del mar.
- c) Pérdida de biodiversidad y alteración del patrimonio o de los servicios ecosistémicos.
- d) Cambios en la frecuencia, intensidad y magnitud de los incendios forestales.
- e) Pérdida de calidad del aire.

- f) Cambios de la disponibilidad del recurso agua y pérdida de calidad.
- g) Incremento de la sequía.
- h) Proceso de degradación de suelo, erosión y desertificación.
- i) Alteración del balance sedimentario en cuencas hidrográficas y litoral.

Perspectiva Económica y Social

- j) Frecuencia, duración e intensidad de las olas de calor y frío y su incidencia en la pobreza energética.
- k) Cambios en la demanda y en la oferta turística.
- l) Modificación estacional de la demanda energética.
- m) Modificaciones en el sistema eléctrico: generación, transporte, distribución, comercialización, adquisición y utilización de la energía eléctrica.
- n) Migración poblacional debida al cambio climático. Particularmente su incidencia demográfica en el medio rural.

- ñ) Incidencia en la salud humana.

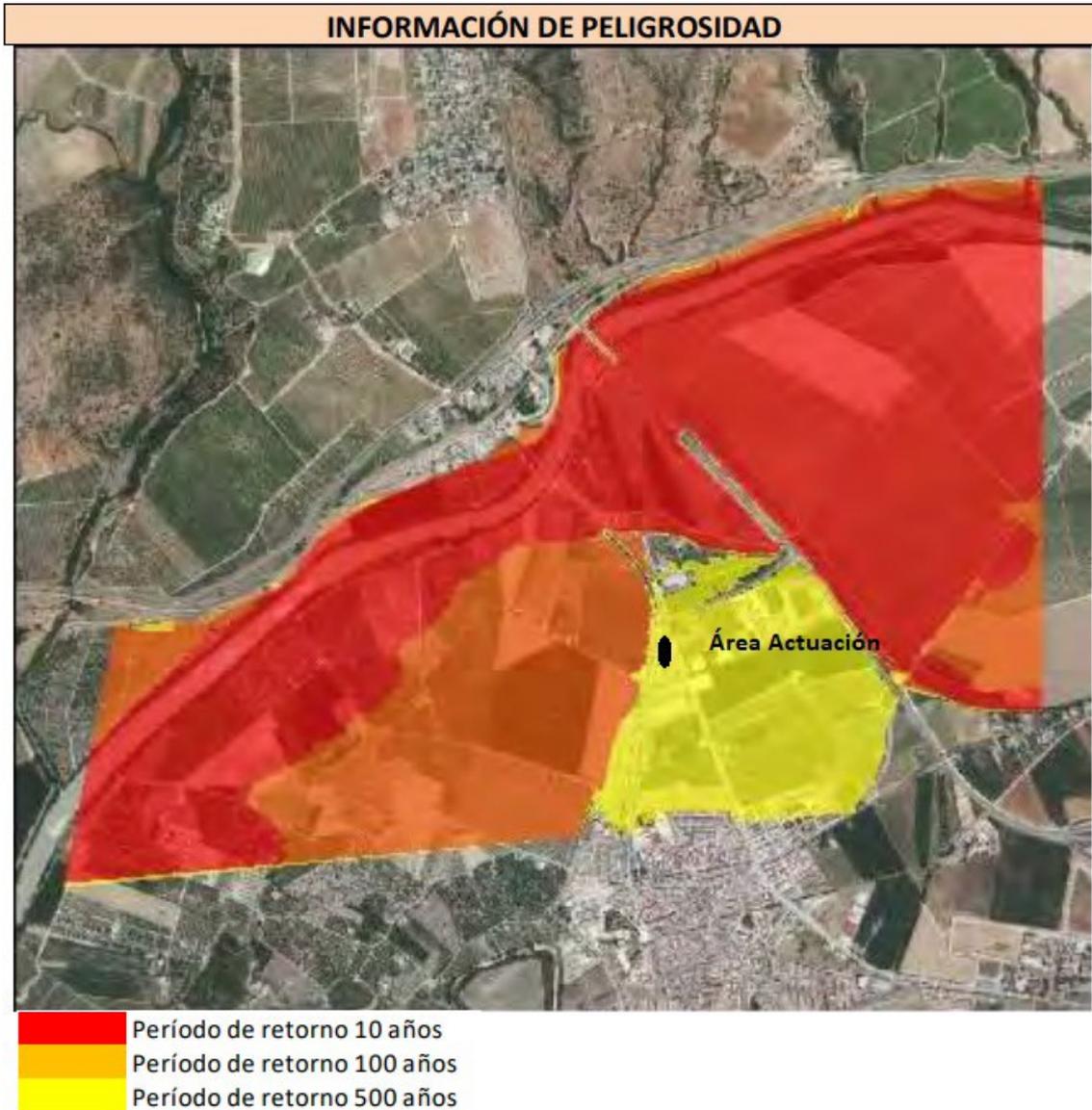
- o) Incremento en la frecuencia e intensidad de plagas y enfermedades en el medio natural.

- p) Situación en el empleo ligado a las áreas estratégicas afectadas.

El uso del suelo, aunque ya previsto su cambio, en el Plan General de Urbanismo de Palma del Río, pasará de un uso agrícola, de huertos y cultivos leñosos de cítricos a un suelo urbano residencial, el resultado del análisis a la vulnerabilidad a los impactos que previsiblemente puedan afectar al ámbito de esta actuación como consecuencia del cambio climático es el siguiente:

Inundaciones por Lluvias Torrenciales y Daños Debidos a Eventos Climatológicos Adversos.

Desde el punto de vista medioambiental es uno de los impactos que pudiera presentar mayor vulnerabilidad. El área de actuación presenta riesgos de inundabilidad pero de baja probabilidad, para un periodo de retorno de 500 años, según los Mapas de Peligrosidad y Riesgo de Inundaciones.



Cambios de la Disponibilidad del Recurso Agua y Pérdida de Calidad

Como cualquier sector, el uso residencial del suelo, y por tanto la implantación de viviendas y comercios, serán vulnerables a los problemas de suministro de los recursos hídricos que se generen por su escasez en determinadas épocas del año.

Frecuencia, duración e intensidad de las olas de calor y frío y su incidencia en la pobreza energética

Las consecuencias de las olas de calor, en este ámbito residencial, pueden generar una mayor demanda energética. Durante este tipo de episodios extremos aumenta la demanda energética, tanto para reducir la temperatura como para aumentar la temperatura en las viviendas y comercios.

Modificaciones en el sistema eléctrico: generación, transporte, distribución, comercialización, adquisición y utilización de la energía eléctrica

Una de las consecuencias del impacto anterior, la mayor intensidad de las olas de calor, generará un incremento de la demanda eléctrica por el aumento de las necesidades de refrigeración, fundamentalmente en verano, y por tanto del aumento de la producción de electricidad en régimen no ordinario sujeto a estos picos de demanda, lo que puede generar un riesgo en la estabilidad del suministro eléctrico.

7.- INTEGRACIÓN DE LOS PRINCIPIOS DE ECONOMÍA CIRCULAR

Con fecha 11 de abril de este año 2023, se aprueba La Ley 3/2023, de 30 de marzo, de Economía Circular de Andalucía. En ella se articula las medidas para afrontar los nuevos retos medioambientales, tecnológicos, económicos y sociales. Entre ellos destacaremos los implicados en la planificación urbana, como el favorecimiento de un uso racional de las materias primas y el aumento de la vida útil de los productos.

Dicha Ley recoge la integración de estos objetivos en la planificación urbana, tal como se recoge en su *Artículo 10: Integración de la circularidad en los instrumentos de planificación*.

- 1. Las Administraciones autonómicas y local, en el ámbito de sus competencias, adoptarán las medidas oportunas para la integración efectiva en la planificación autonómica y local de los principios de la economía circular, tomando en consideración los objetivos y directrices marcados a nivel europeo, nacional y autonómico.*
- 2. En el desarrollo de nuevos planes sectoriales y de ordenación del territorio de la Junta de Andalucía y de los planes urbanísticos municipales, así como en las revisiones de instrumentos de planificación vigentes y su posterior desarrollo normativo, los objetivos y líneas estratégicas de estos planes tendrán en cuenta la aplicación de la circularidad.*

El principal principio que se integrará en el ámbito de este plan parcial será el regido por la eficiencia para la optimización del uso de recursos a lo largo de todo el ciclo de vida de los productos y minimizando la generación de residuos y maximizando la reutilización y el reciclaje de los que se produzcan, así como principio de coherencia con las políticas de lucha frente el cambio climático.

De esta forma en la fase de construcción:

- a) Se promoverá el uso de materias primas secundarias y empleo de materiales reutilizados o procedentes de residuos para la fabricación de elementos constructivos y materiales de construcción.
- b) Creación de especies vegetales y autóctonas con el objetivo de mejorar el microclima local, la regulación de la temperatura y la humedad, y la disminución de la contaminación.

- c) Utilización de especies vegetales autóctonas con necesidades bajas de aporte de agua y especies con baja generación de residuos.
- d) Uso de productos duraderos o fáciles de reparar, actualizar, y reciclar o que incorporen un mayor porcentaje de materiales reciclados, sostenibles y de proximidad.
- e) La gestión de los residuos de construcción y demolición (RCD) se realizará adecuadamente y en los términos previstos en la normativa autonómica y local.
- f) El suelo vegetal que se retire en las operaciones de urbanización no será tratado como residuos, sino como recurso natural reutilizable.
- g) En el ámbito de la circularidad en las aguas se diseñará la recogida separativa de las aguas pluviales con el objetivo de que sean reutilizadas o regeneradas.

Fase de funcionamiento

En la fase de funcionamiento, la integración de los principios de integración de la economía circular estará enfocado a favorecer la menor producción de residuos, su reciclaje y reutilización por parte de los ciudadanos del ámbito de actuación de este plan parcial.

Para ello se facilitará la ubicación e instalación de contenedores que permitan la recogida separada de materiales con propiedades diferentes. De esta forma se planificará la ubicación de contenedores diferenciados para la recogida de los siguientes residuos municipales:

- Papel, metales, plástico y vidrio
- Los biorresiduos.
- Residuos textiles
- Aceites de cocina usados
- Residuos domésticos peligrosos.



Tal como se recoge en el Plan Integral de Residuos de Andalucía. Hacia una Economía Circular en el Horizonte 2030 (PIRec2030), el objetivo de la gestión de los residuos

municipales es mejorar los niveles de reutilización de los residuos municipales de modo que en 2030 la preparación para la reutilización alcance el 10% de los residuos municipales generados. Y todo ello pasa por la adecuación gestión de la recogida selectiva y separada de los diferentes tipos de residuos generados.

8.- INCIDENCIA SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES

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

- 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:

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

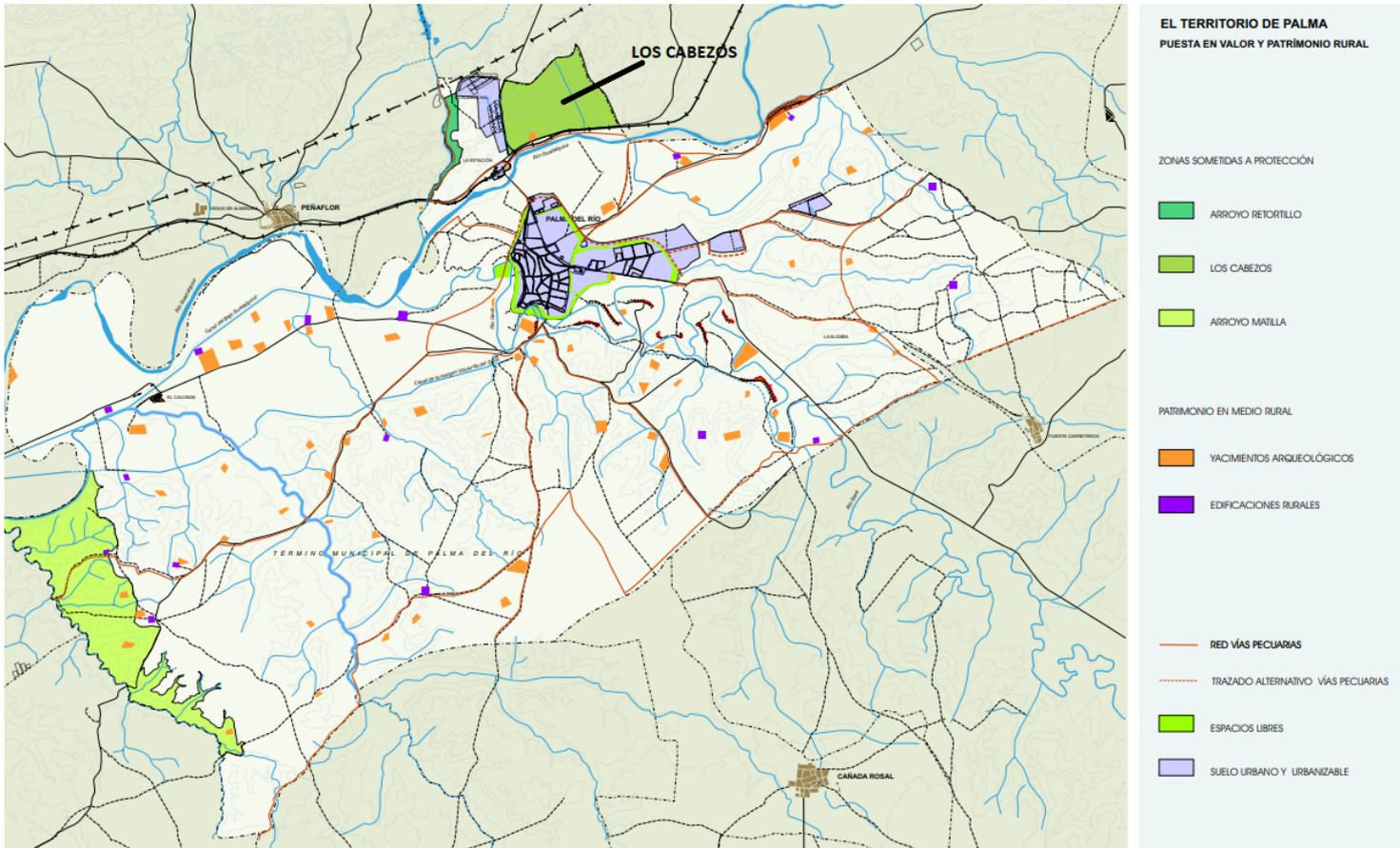
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA

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.

Palma del Río, Junio 2024

Equipo redactor:

Manuel Aparicio Sánchez, Arquitecto

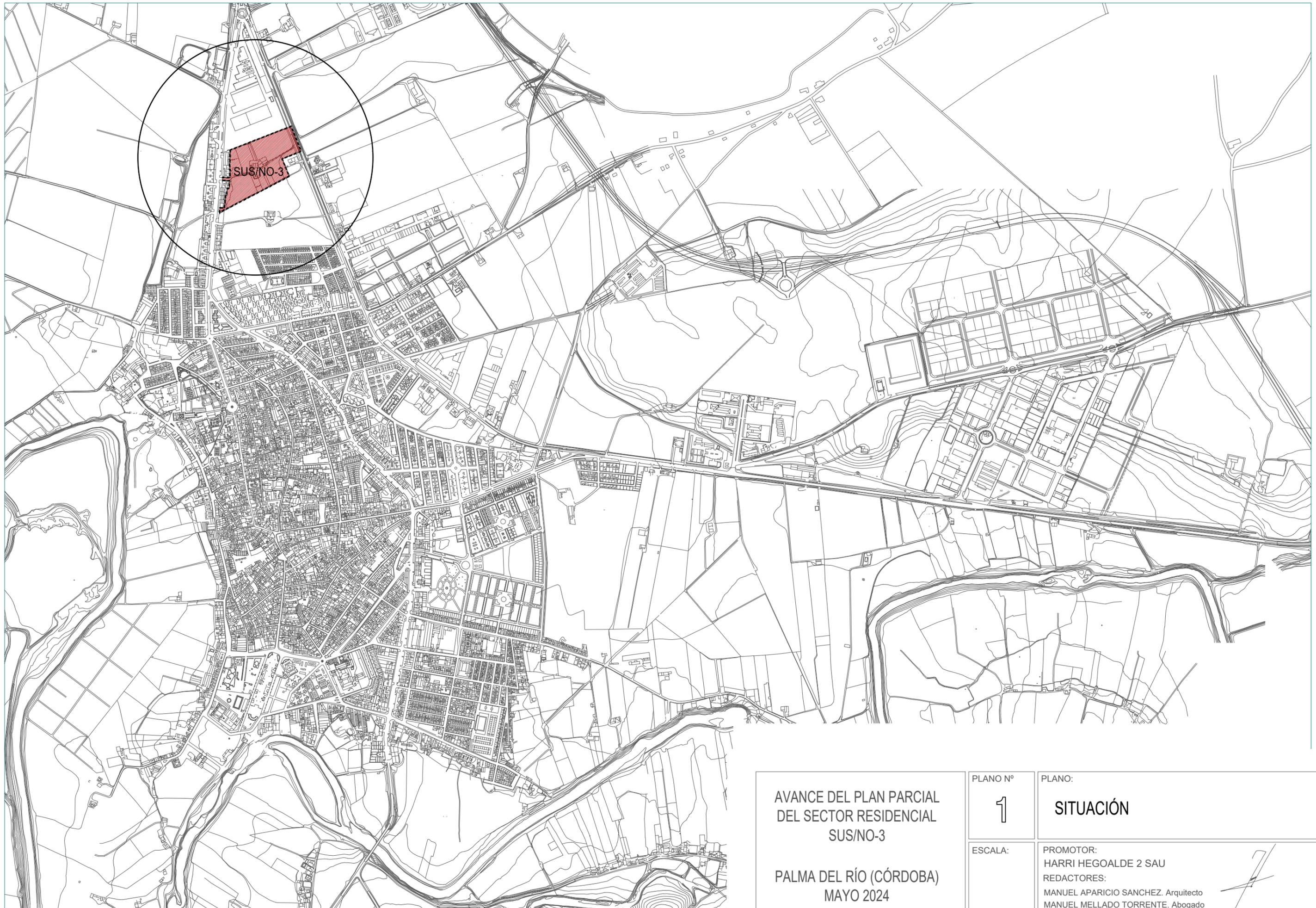
María Luisa Natera Marín, Geóloga

Diplomada Ingeniería Ambiental

ANEXOS
PLANOS URBANÍSTICO

ÍNDICE 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

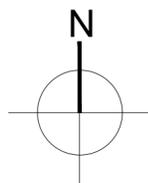
PLANO N°
1

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 COMERCIAL, ADMINISTRATIVO, OCIO
- ho HOTELERO

USO INDUSTRIAL

- in 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 plazas y jardines
- pq parques
- fe recinto ferial

SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO

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

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
 - aislada
 - 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

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

RELACIÓN 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

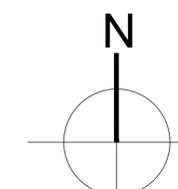
PLANO Nº 2

ESCALA: 1:2500

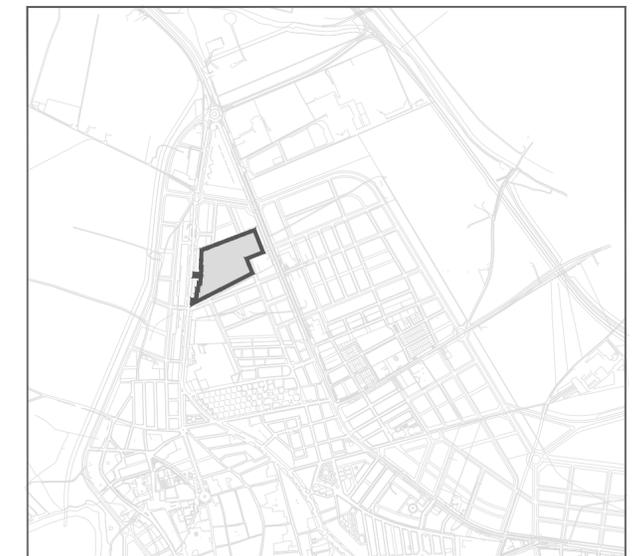
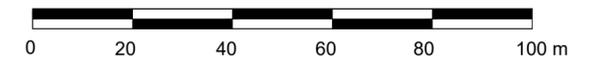
PLANO: ORDENACIÓN Y RELACIÓN CON EL ENTORNO SEGÚN EL PGOU

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



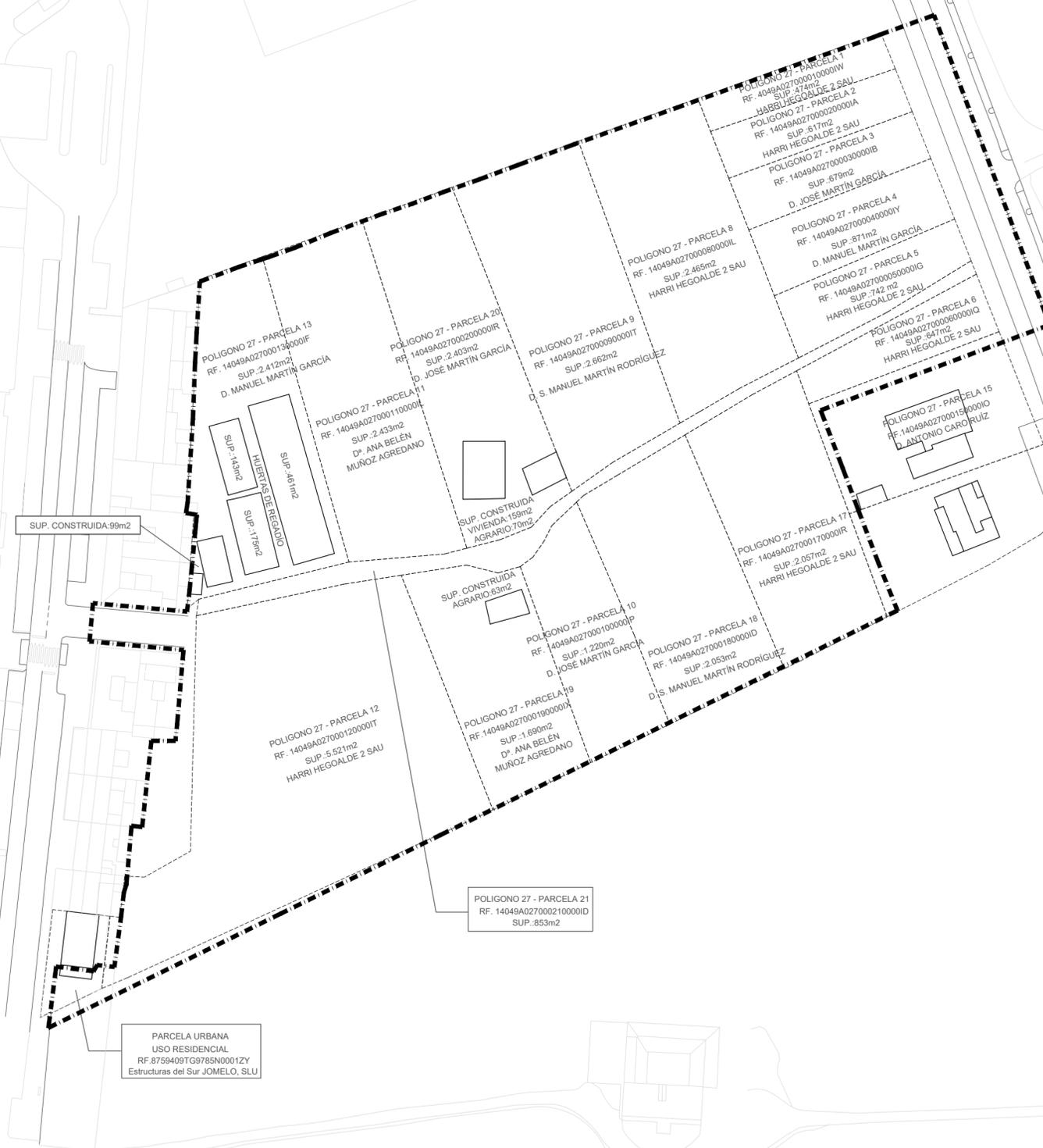
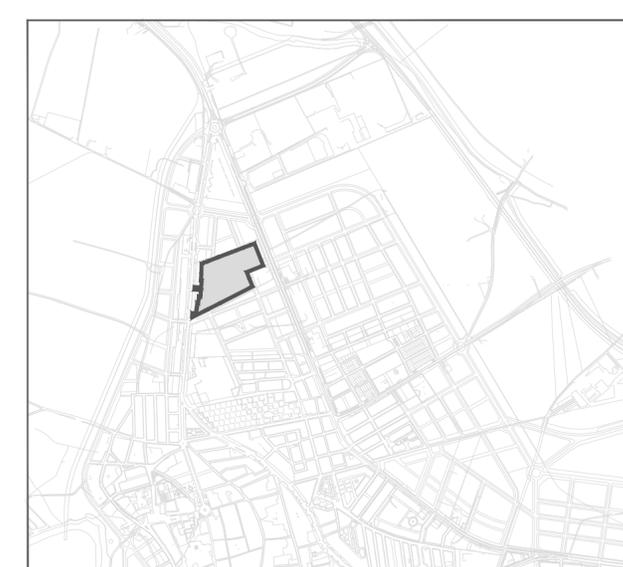
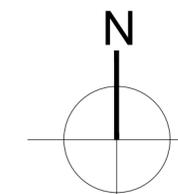


Escala Gráfica



| | | |
|---|-----------------------|---|
| 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 |



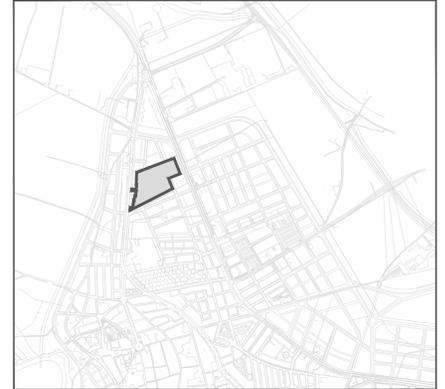
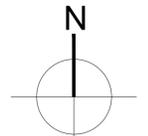


| TITULAR | Poligono | Nº Parcela Catastro | Superficie catastro | Nº Finca Registral | Superficie escrituras |
|------------------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|
| HARRI HEGOALDE 2 S.A.U. | 27 | 1 | 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:

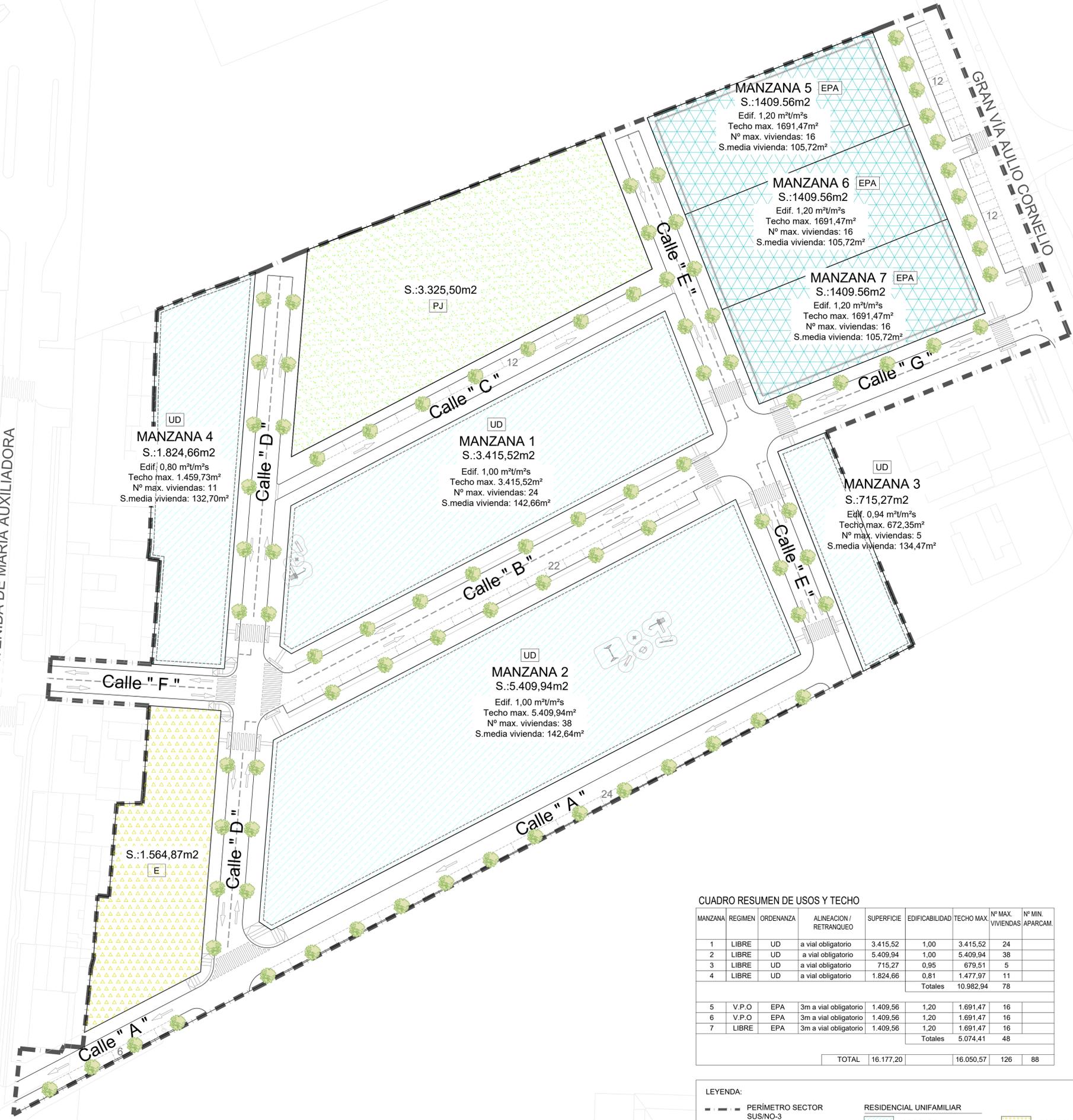
- — — — — LIMITE DEL SECTOR
- LIMITE DE PROPIEDAD

| | | |
|---|---|--|
| AVANCE DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SUSNO-3 PALMA DEL RÍO (CÓRDOBA) MAYO 2024 | PLANO Nº <div style="text-align: center; font-size: 2em; font-weight: bold;">4</div> | PLANO: CATASTRAL |
| | ESCALA: 1:1000 | PROMOTOR: HARRI HEGOALDE 2 SAU REDACTORES: MANUEL APARICIO SANCHEZ. Arquitecto MANUEL MELLADO TORRENTE. Abogado <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> </div> |



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 m² | 32.120,00 m² | 100,00 |

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

LEYENDA:

| | | |
|--------------------------------------|---------------------------|-----------------|
| --- PERIMETRO SECTOR SUS/NO-3 | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR | Equipamiento |
| --- ALINEACION RETRANQUEO DE FACHADA | ADOSADA | ESPACIOS LIBRES |
| --- ALTURAS EDIFICACION: PB + 1 | RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR | |
| --- PB + 3 | EDIFICACION ABIERTA | |

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