

AVANCE
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 DEL PLAN PARCIAL SUS/NE-2

SITUACIÓN
AVENIDA AULIO CORNELIO_ PALMA DEL RIO (CÓRDOBA)

PROMUEVE
AGRICOLAS EL LINO

REDACTOR
VICTOR MANUEL DIAZ HUERTA _ ARQUITECTO

DICIEMBRE 2024



Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día
10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Registro Electrónico

Registro:

049/REle/E/2024/17551

10-12-2024 10:15:07

plm_registro_eipul_02

INDICE**I_ MEMORIA****1.-MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

- 1.1. OBJETO Y AGENTES
- 1.2. ÁMBITO DE ACTUCIÓN
- 1.3. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD
- 1.4. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS
- 1.5. DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO
- 1.6. LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA
- 1.7. HITOS URBANÍSTICOS PARA EL DESARROLLO DEL SUELO
- 1.8. AFECCIONES
- 1.9. SITUACIÓN ACTUAL Y PROBLEMAS DETECTADOS

2.-MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

- 2.1. INTRODUCCIÓN

3.-MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 3.1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN
- 3.2. OBJETIVOS
- 3.3. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ESTUDIADAS
- 3.4. ORDENACIÓN PROPUESTA
- 3.5. FICHA RESUMEN
- 3.6. INFRAESTRUCTURAS Y REDES DE SERVICIO
- 3.7. UNIDADES DE EJECUCIÓN

4.-MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- 4.1. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO
- 4.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

II_ PLANOS**I. PLANOS DE INFORMACIÓN**

- I.01 SITUACIÓN
- I.02 PLANEAMIENTO VIGENTE
- I.03 ESTADO ACTUAL
- I.04 TOPOGRAFÍA
- I.05 AFECCIONES
- I.06 INSTALACIONES EXISTENTES
- I.07 PROPIEDADES
- I.08 SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS

O. PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.01 MODIFICACIÓN_ORDENACIÓN
- O.02 RED VIARIA. Trazado, Rasante, Secciones
- O.03 ESQUEMA RED SANEAMIENTO _ Aguas Pluviales
- O.04 ESQUEMA RED SANEAMIENTO _ Aguas Residuales
- O.05 ESQUEMA RED ABASTECIMIENTO _ Riego, Hidrantes
- O.06 ESQUEMA RED ELÉCTRICA _ Media Tensión
- O.07 ESQUEMA RED ELÉCTRICA _ Baja Tensión
- O.08 ESQUEMA RED ALUMBRADO PÚBLICO
- O.09 ESQUEMA RED TELECOMUNICACIONES
- O.10 ESQUEMA RED GAS

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

VD

VICTOR M. DÍAZ HUERTA. Arquitecto

C/ Orbits 276. Urb. El Sol -Alcolea 14610 CÓRDOBA
victor498290@gmail.com

2

31

Registro Electrónico

Registro:

049/REle/E/2024/17551

10-12-2024 10:15:07

p.e._registro_ele_e

- O.11 ESQUEMA CIRCULACIÓN Y SEÑALIZACIÓN
- O.12 IMPLANTACIÓN EDIFICATORIA No vinculante

III_ NORMATIVA URBANÍSTICA

IV_ DOCUMENTO AMBIENTAL

V_ RESUMEN EJECUTIVO

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

VD

VICTOR M. DÍAZ HUERTA. Arquitecto

C/ Orbits 276. Urb. El Sol -Alcolea 14610 CÓRDOBA
victor498290@gmail.com

3
31

Registro Electrónico

Registro:

049/REle/E/2024/17551

10-12-2024 10:15:07

plm_registro_ejpu_02

1.-MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1.1. OBJETO Y AGENTES

Objeto

Se redacta el presente documento de Modificación de Plan Parcial del ámbito de la Unidad de Ejecución 2 del Plan Parcial SUS/NE-2 del PGOU de PALMA DEL RIO, CORDOBA, al objeto de solicitar ante el Ayuntamiento de Palma del Río su tramitación, en virtud del artículo 80. de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) desarrollado por el artículo 98.2.b) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (en adelante RGLISTA), por el que la iniciación del procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística correspondiente a la Administración urbanística se puede realizar a solicitud de los interesados, acompañada de un borrador del instrumento de ordenación urbanística.

Tal y como se establece en el artículo 40.4 de la LISTA, el presente documento está sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada, al tratarse de la MODIFICACIÓN de un Plan Parcial de Ordenación que no se encuentra entre los supuesto indicado en el artículo 40.3.

El objeto del presente documento es comenzar la tramitación de la actuación de transformación urbanística de nueva urbanización del ámbito de suelo clasificado por el Texto Refundido del PGOU de Palma del Río como suelo urbanizable Ordenado API/SUO/NE-2/11 (UE-2), con su admisión a trámite y consulta pública.

La LISTA en su artículo 86. *Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística*, establece que la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su *revisión o modificación*; entendiéndose por *revisión la adopción de un nuevo modelo de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística*, y modificación, todas las demás.

Igualmente, el artículo 118. *Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística* del RGLISTA reafirma que la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su *revisión o modificación*; y el artículo 120. *Revisión de los instrumentos de ordenación urbanística*, establece que deberán ser revisados:

- Por el agotamiento de sus previsiones.
- Por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico, territorial, ambiental, patrimonial o económico.
- Por encontrarse el instrumento manifiestamente desfasado.

Por lo anteriormente expuesto, entendemos que el presente documento se trata de una modificación del Plan Parcial

Promotor

El promotor es la sociedad AGRICOLAS EL LINOS.L., con C.I.F.B- 14296131, representada por D. Manuel Jiménez Chaparro y D^a. María Teresa Jiménez Chaparro con D.N.I 30,494,952 B y 52,564,503 G, respectivamente, en calidad de Administradores mancomunados de dicha sociedad, y con domicilio en Carretera Córdoba-Sevilla, Km 52, de Palma del Río (CP 14700).

Equipo redactor

El presente documento ha sido redactado por VÍCTOR M. DÍAZ HUERTA, arquitecto colegiado con número 203 del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba, y con domicilio en calle Órbita 276, Urbanización El Sol, (14610 Alcolea), Córdoba.

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

1.2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación es la Unidad de Ejecución nº 2 del Plan Parcial del Sector SUS/NE-2/11 del PGOU de Palma del Río, aprobado por el Ayuntamiento-Pleno, en sesión ordinaria de 30-4-2009.

Los terrenos afectados se sitúan al noreste del núcleo urbano de Palma del Río. Sus límites son los siguientes:

- NORTE: Suelo urbanizable del sector SUS/NE-3.
- SUR: Avenida Aulio Cornelio Palma, principal vía del municipio.
- ESTE: UE nº 1 del PP- SUS/NE-2/11 del PGOU de Palma del Río
- OESTE: Suelo urbanizable del sector SUS/NE-1.

Los terrenos comprenden un área de forma irregular, con una superficie total de **55.014,14 m²**.

1.3. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

Según los datos obtenidos en la Oficina Municipal del Catastro los terrenos incluidos en el sector al Polígono 005 de Rústica, concretamente se trata de las parcelas 00009, 00010 y 09020.

Propietarios	Pol.	Parc.	Referencia Catastral	Superficie
Luis Jiménez y Otros	5	9	14049A005000090000IK	49.096,32 m ²
Agrícolas EL Lino S.L.	5	10	14049A005000100000IM	3.340,46 m ²
Ministerio de Fomento	5	9020	14049A005090200000IH	326,00 m ²
Ayto. de Palma del Río (Viario)				2.251,56 m ²
				55.014,34 m²

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

Información Catastral

The screenshots show the following information for each parcel:

- Parcel 14049A005000090000IK:** Located in Palma del Río, Córdoba. Surface: 49.096,32 m². Class: Suelo Urbanizable (S-10).
- Parcel 14049A005000100000IM:** Located in Palma del Río, Córdoba. Surface: 3.340,46 m². Class: Suelo Urbanizable (S-10).
- Parcel 14049A005090200000IH:** Located in Palma del Río, Córdoba. Surface: 326,00 m². Class: Suelo Urbanizable (S-10).

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Registro Electrónico

Registro:
049/REle/E/2024/17551

10-12-2024 10:15:07

plm_registro_elec_02

1.4. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

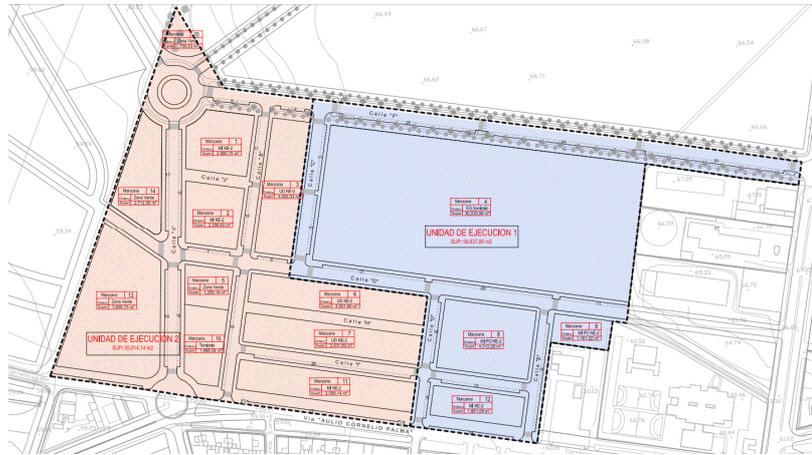
El Plan General de Ordenación Urbana de Palma del Río, fue aprobado por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 29-4-2010, y publicado en el BOP de Córdoba, N° 111 de 13-6-2011 y BOP N° 112, de 14-6-2011, e innovado por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 25-10-2018 y publicado en el BOP N° 20 de 30-1-2019 y aprobado su TEXTO REFUNDIO por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de 26-10-2023 (en adelante PGOU).

Por otra parte Ayuntamiento-Pleno, en sesión ordinaria de 30-4-2009, adoptó, entre otros, el acuerdo de Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector SUS/NE-2/11 del PGOU, BOP 148 de 6-8-2009, promovido por Agrícolas El Lino, S.L.

En el Plan Parcial del SUS/NE-2/11 se preveían las siguientes Unidades de Ejecución:

- Unidad de Ejecución N° 1 de 56.637,86 m2 de superficie.
- Unidad de Ejecución N° 2 de 55.014,14 m2 de superficie.

La Unidad de Ejecución N° 1, fue desarrollada, y sus obras de urbanización fueron finalizadas el 4-6-2012 y recepcionadas el 6-6-2012.



Plano O-2 Ordenación- Unidades de Ejecución – Reformado PP Sector Residencial SUS/NE-2 – Aprobado Definitivamente



Estado actual sector – Vista aérea.

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ****9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

VD

VICTOR M. DÍAZ HUERTA. Arquitecto

C/ Orbits 276. Urb. El Sol –Alcolea 14610 CÓRDOBA
victor498290@gmail.com

6

31

Registro Electrónico

Registro:

049/REle/E/2024/17551

10-12-2024 10:15:07

pln_registro_010L_02

1.5. DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO**Plan Parcial**

Determinaciones generales establecidas en el Plan Parcial del Sector SUS/NE-2/11 del PGOU para la Unidad de Ejecución aprobado definitivamente de 30-4-2009.

Unidad de Ejecución 2

MANZANA	REG	ORDENANZA	ALINEA.	SUPER.	EDIFICABILI.	TECHO MAX	ALTURA
				m2s	m2t/m2s	Edif_m2t	
MANZANA 1	LIBRE	MANZANA INTENSIVA-NE-2	A VIAL	2.560,75	2,0388	5.220,86	PB+2+A†
MANZANA 2	LIBRE	MANZANA INTENSIVA-NE-2	A VIAL	2.356,63	2,0388	4.804,70	PB+2+A†
MANZANA 11	LIBRE	MANZANA INTENSIVA-NE-2	A VIAL	3.589,14	2,0388	7.317,54	PB+2+A†
				8.506,52		17.343,09	
MANZANA 3	LIBRE	UNIFAMILIAR ADOSADA-NE-2	A VIAL	3.502,03	1,6183	5.667,34	PB+1
MANZANA 6	LIBRE	UNIFAMILIAR ADOSADA-NE-2	A VIAL	3.501,60	1,6183	5.666,64	PB+1
MANZANA 7	LIBRE	UNIFAMILIAR ADOSADA-NE-2	A VIAL	3.501,60	1,6183	5.666,64	PB+1
				10.505,23		17.000,61	
MANZANA 10	LIBRE	TERCIARIO	A VIAL	1.986,24	1,5100	2.999,22	
				1.986,24		2.999,22	
MANZANA 5	ZV	AREA DE JUEGOS 1		1.259,16		0,00	
MANZANA 13	ZV	ZONA VERDE 2		7.606,75		0,00	
MANZANA 14	ZV	ZONA VERDE 3		2.712,56		0,00	
MANZANA 15	ZV	ZONA VERDE 4		700,73		0,00	
				12.279,20			
VIARIO				21.737,15			
AMBITO UE-2				55.014,34		37.342,93	



Plano O-1 Ordenación- PP Sector Residencial SUS/NE-2 – Aprobado Definitivamente

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

VD

VICTOR M. DÍAZ HUERTA. Arquitecto

C/ Orbits 276. Urb. El Sol –Alcolea 14610 CÓRDOBA
victor498290@gmail.com7
31

Registro Electrónico

Registro:

049/REle/E/2024/17551

10-12-2024 10:15:07

p.e. registro_ele.oz

Planeamiento Vigente

Texto Refundido PGOU _ Aprobado Ayto. Pleno 26-10-2023

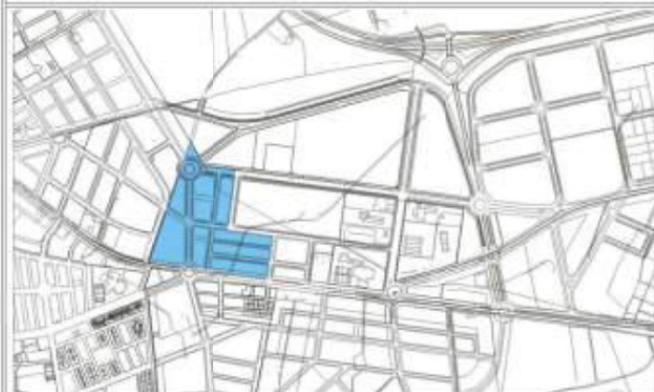
Código seguro de verificación (CSV):
98A8 D1AA 799D F81A 9982

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Secretaría General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 13-11-2023



(89)A8D1AA799DF81A9982

NOMBRE: UE-2/ Noreste 2		CODIGO: AP/SUD/NE-2	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo:	URBANIZABLE ORDENADO	Superficie bruta m ² :	55.014,14
Uso global:	RESIDENCIAL	Edificabilidad (m ²):	37.342,93
Área de Reparto:	11	Edificabilidad protegida (m ²):	(*)
		Nivel de densidad:	Media
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:			
(*) El porcentaje de edificabilidad residencial destinado a viviendas protegidas, conforme a lo establecido en el artículo 10 de la LOUA, se ha materializado en la Unidad de Ejecución UE-1 del sector SUSNE-2.			
OTRAS DETERMINACIONES:			
Planeamiento de aplicación:	Plan Parcial Aprobado Definitivamente, por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de fecha 30 de abril de 2009, inscrito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento con el N° 2/2009 y Publicado en el BOP n° 148 de 6 de agosto de 2009.		
Otras determinaciones:			
			

Sistema Generales adscritos a la UE-2 del sus/ne-2

El PGOU incluye el Plan Parcial SUS/NE-2 en el Área de Reparto 11 (AR-11), asignándole un Aprovechamiento Medio de 0.5535. En el Plan aprobado el 30-4-2009, se establece que el exceso de adjudicación del sector asciende a 9.062 Uas. y de acuerdo, con los servicios técnicos municipales, se propone las siguientes adscripciones:

Sector	M2s totales	M2s Adscritos a otros sectores	M2s Adscritos al SUS/N-2	A. Medio 0.5535X0.9	U.As.
SGEL-3	6.757 m2	SUS/SE-2 2.433,0 m2	4.324,00 m2	0.49815	2.154,00 u.a
SGEL-4	3.452 m2	SUS/SE-2 3.452 m2			
		SUS/NO-7 911,37 m2			
SGEQ-1	26.225 m2	SUS/SE-1 4.789,72 m2	9.481,06 m2	0.49815	4.722,99 u.a.
		SUS/NE-1 11.042,85 m2			
		T otal 16.743,64 m2			
			TOTAL u.a. Adscritas		6.876,99 u.a.

Ayuntamiento Palma del Rio (Art.54.2.c de la LOUA como excedente de aprovechamiento) **2.185,01 u.a.**

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Registro Electrónico

Registro:
049/REle/E/2024/17551

10-12-2024 10:15:07

pla_registro_elec_02

Derechos de aprovechamiento adscritos a la UE-Nº1 que ha de materializarse en la UE-Nº2 del SUS/NE-2

Tal y como figura en el proyecto de reparcelación los Derechos de Aprovechamiento correspondientes a las unidades de aprovechamiento adscritas a la UE Nº 1 del sector SUS/NE-2 (NORESTE 2) del área de reparto Nº 11 del PGOU de Palma del Río, que no se han podido materializar en la dicha unidad, y que han de materializarse en la UE Nº 1, son las siguientes:

Propietario	Unidades Aprovechamiento
Agrícolas El Lino S.L.	10.259,25 UAs
Agencia Andaluza del Agua	296,14 UAs
Ayuntamiento de Palma del Río	1.172,83 UAs
TOTAL	11.728,22 UAs

1.6. LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

La disposición final cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, modifica el artículo 20, apartado 1 letra b) de texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, queda modificado como sigue

«b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa....»

En la U.E. Nº1 se destinó el porcentaje establecido en el artículo 10 de la LOUA (Legislación en vigor en el momento de la aprobación de la P.P.) de edificabilidad residencial destinada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública, en una ubicación respetuosa con el principio de cohesión social.

1.7. HITOS URBANÍSTICOS PARA EL DESARROLLO DEL SUELO

- Redacción y aprobación definitiva de la Modificación de Plan Parcial.
- Redacción y ejecución de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.
- Ejecución de la urbanización y recepción de las obras por parte del Ayto

1.8. AFECCIONES**Afecciones por normativas sectoriales**

Se consideran que generan Afecciones Sectoriales aquellos que afecten a las competencias de las siguientes Administraciones Públicas y Compañías Suministradores:

- Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda: Es la encargada de las competencias en materia de urbanismo, planificación, ordenación del territorio e infraestructura viarias.
- Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul: Informa sobre el impacto ambiental, la gestión de recursos naturales y el cumplimiento de la normativa ambiental.
- Consejería de Salud y Consumo: En caso de que el plan pueda tener un impacto en la salud pública o en el entorno de zonas habitadas.
- Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) del Ministerio de Fomento.
- Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, del Ministerio para la Transición Ecológica.
- Endesa Distribución Eléctrica S.A.

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

- Agua y Saneamiento. Servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Palma del Río.
- Consejo Consultivo de Andalucía
- Área de Servicios Públicos, Infraestructuras y Equipamientos. Delegación de Parques Infantiles y Zonas Verdes del Ayuntamiento de Palma del Río.

1.9. SITUACIÓN ACTUAL Y PROBLEMAS DETECTADOS

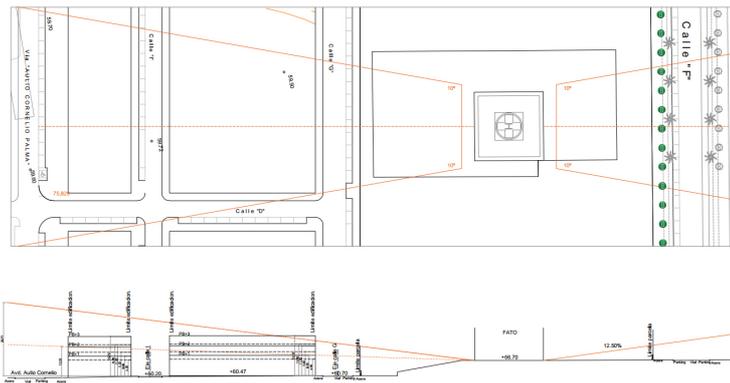
Pese a que el Plan Parcial fue aprobado por el Ayuntamiento-Pleno, el 30-4-2009, hace más de 15 años, a fecha de hoy tan solo se ha desarrollado urbanísticamente la Unidad de Ejecución Nº 1, y edificado el Centro Hospitalario de Alta Resolución (CHARE) promovido por el Servicio Andaluz de Salud de la Junta de Andalucía, quedando aún vacantes las parcelas dedicadas a uso residencial tanto las de protección oficial como las libres.



Varios son los problemas detectados y a los que se pretende dar respuesta con la modificación de la ordenación urbanística prevista.

Helipuerto en el CHARE.

Para el servicio del CHARE, se ha construido un Helipuerto, sin tener en cuenta la ubicación de futuros edificios residenciales. Las Superficies Limitadoras de Obstáculos (SLO) diseñadas para el helipuerto, en cumplimiento de las normas técnicas de seguridad operacional de aeródromos de uso restringido (Real Decreto 1070/2015 de 27-11-2015) y las aplicadas por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), condiciona la altura de las edificaciones residenciales, limitando el derecho de los propietarios a consumir la edificabilidad que le corresponde a las parcelas.



Evolución del Sector Terciario:

En el municipio se localizaba en dos ejes principales: la calle Feria, localización histórica consolidada en declive, y principalmente, la avenida de Santa Ana – avenida de Andalucía, que se han convertido en el centro comercial de nivel general. Estas localizaciones presentan los problemas habituales de este tipo de zonas: déficit de aparcamiento, escasez de áreas de carga y descarga... en definitiva problemas relativos a la articulación urbana por disfuncionalidad entre las condiciones del soporte y de la actividad soportada.

Al objeto de no perder las características de comercio tradicional, el PGOU tenía entre sus objetivos la mejora de las condiciones funcionales del terciario en el centro, adoptando medidas como la dotación de aparcamiento, zonas de carga y descarga, peatonalización de calles, etc. complementadas con algunas implantaciones comerciales aisladas en zonas exteriores al Centro Histórico que se localizarían aprovechando las buenas condiciones de la accesibilidad general y la consolidación de las nuevas áreas residenciales.

Los sectores de suelo programado, en los que estaba prevista la ubicación de suelo terciario, donde implantar esos comerciales (como el API/SUO/NE-3-14, con PP aprobado o la UE/NE 3/04), no han llegado a desarrollarse. Varias pueden ser las causas, entre otras, su emplazamiento, alejados de las zonas residenciales, otra, el tener exclusivamente uso terciario, por lo que la amortización de la inversión necesaria para la urbanización de los terrenos, dependería únicamente de los operadores comerciales.

Prueba de lo expuesto ha sido lo acertado de la implantación de Mercadona en la UE/NE-1/03 o la demanda reciente en el API/SUO/SE-1/11.

Sin embargo varios han sido los operadores que han manifestado su interés en implantarse en la UE-2 - SUS/NE-2 (NOROESTE-2), objeto de esta innovación, coincidiendo todos en sus demandas, mas superficie de suelo para poder dotar a sus establecimiento de aparcamiento para vehículos en superficie.

Transformación del Mercado de la vivienda.

La previsión de demanda y la tipología viviendas que se regula en el PGOU se realizó con anterioridad a su aprobación definitiva, año 2005. Por entonces la media de viviendas nuevas que se construían en Palma del Rio era de unas 300 viviendas anuales, aunque ya en la propia memoria del documento se decía que "las ventas parecían haberse ralentizado en los últimos años".

El descenso actual en la demanda y los cambios sociales de los últimos años, (nuevos tipos de familia, pandemia, etc.) influyen en el mercado inmobiliario. La familia convencional ha cambiado y ha dado paso a nuevos modelos de familia que cambian los parámetros establecidos para el entorno familiar. Junto a la familia tradicional han aparecido los padres separados, familias monoparentales, la emancipación de la población más joven o el desplazamiento a lugares de trabajo desde la población de residencia a otra población distinta de la familiar.

Según la evolución detectada en otras poblaciones, se demandan viviendas con menos dormitorios, espacios unificados (salón + cocina), despacho para teletrabajo y con menor superficie de las previstas en planes anteriores y en consecuencia, más accesibles. Todo ello junto a espacios libres comunitarios donde socializar y disponer de espacios de uso y disfrute

Ello, junto con evolución mercado financiero, conlleva la necesidad de adaptar las tipologías residenciales a la demanda.

En el plan aprobado estaban previstas tres manzanas residenciales calificadas como Unifamiliares Adosadas, con capacidad para 100 viviendas, si tenemos en cuenta que en el centro de Palma del Rio, concretamente en La Muralla (sector UE/OE-1/02), aún quedan más de 50 parcelas de la misma calificación sin edificar desde hace unos 10 años, podemos deducir que este tipo de tipología no se ajusta a las demandas del mercado.

Zona Inundable

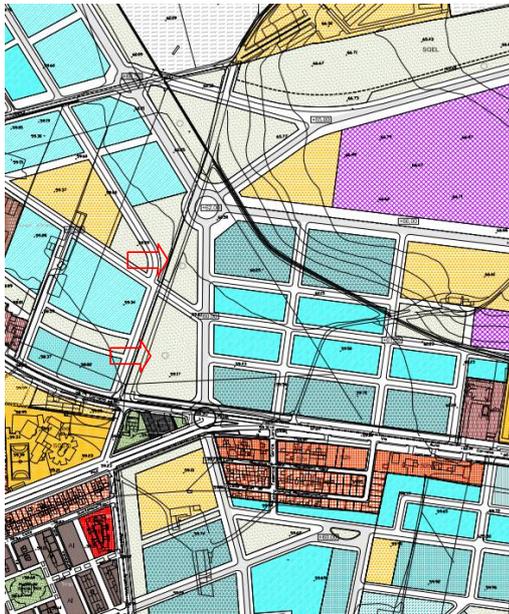
El texto refundido del PGOU de Palma del Rio, aprobado por el Ayuntamiento-Pleno el 26 de octubre de 2023, posteriormente a la aprobación definitiva del Plan Parcial, incluye al sector dentro de las Zonas Inundables por avenida de periodo de retorno de 500 años (0.02% de probabilidad anual), lo

que implica limitaciones a los usos del suelo en la zona, reguladas en el artículo 14 bis. del Reglamento del Dominio Público Hidráulico en vigor, con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del TRLA.

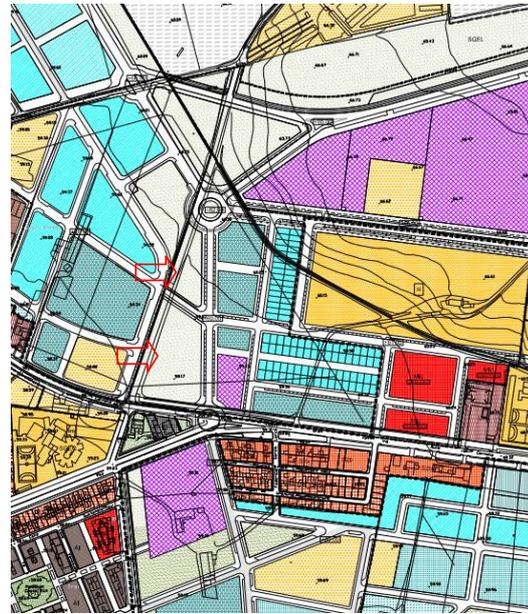


Zonas verdes

El PGOU_2010, vigente cuando fue aprobado el Plan Parcial, contemplaba las Zonas Verdes del sector como "Espacio Libre con Localización Vinculante", sin embargo esta restricción desaparece en el vigente Texto Refundido del PGOU _ Aprobado Ayto. Pleno 26-10-2023, lo que permite modificar la ubicación de alguna de las parcelas a otra situación más óptima, manteniendo aquella que tengan continuidad con otros sectores.



PGOU



Texto Refundido PGOU _ Aprobado Ayto. Pleno 26-10-2023.

- △ EQUIPAMIENTOS CON LOCALIZACIÓN VINCULANTE
- ESPACIO LIBRE CON LOCALIZACIÓN VINCULANTE

- △ EQUIPAMIENTOS CON LOCALIZACIÓN VINCULANTE
- ESPACIO LIBRE CON LOCALIZACIÓN VINCULANTE

Por los motivos expuestos procede la propuesta de Modificación de la Unidad de Ejecución 2 del Plan Parcial de Ordenación SUS/NE-2 –UE_2 (Noroeste-2) del PGOU de Palma del Río.

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Registro Electrónico

Registro:
049/REle/E/2024/17551
10-12-2024 10:15:07

plm_registro_0104_02

2.-MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

2.1. INTRODUCCIÓN

Entre el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística que se establece en el art. 62 de la LISTA, se encuentra la memoria de participación e información pública, que debe contener las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

En el artículo 10 de la LISTA se definen los derechos de la ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana, reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana. Se proclama como un derecho de la ciudadanía, su participación en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística. A tal fin, las Administraciones Públicas adoptarán cuantas medidas e iniciativas sean precisas para garantizar dicha participación y para velar por el derecho a la información y a la transparencia en dichos procesos.

El Ayuntamiento de Palma del Rio habilitará los medios y cauces necesarios para que los derechos de los ciudadanos los puedan ejercer por medios electrónicos, y facilitará y garantizará el acceso a los contenidos y documentos de los distintos procedimientos e instrumentos de ordenación en tramitación, a través de la publicación en su sede electrónica de la Modificación del Plan Parcial completo en cada una de las fases de tramitación.

PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN

Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describe y justifica el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnicas y ambientalmente viables. Será publicado en la web del Ayuntamiento de Palma del Rio para consulta pública.

Aprobación inicial. (Artículo 102 del RGLISTA).

El inicio del procedimiento de aprobación tendrá lugar mediante acuerdo del Ayuntamiento de Palma del Rio, previo los informes técnicos o jurídicos que procedan.

El acuerdo de aprobación inicial dispondrá someter el instrumento de ordenación urbanística a información pública y, en su caso, audiencia, así como requerir los informes previstos legalmente como preceptivos. El acuerdo se publicará conforme a lo previsto en el artículo 8 del RGLISTA.

Información pública y audiencia (Artículo 104 del RGLISTA).

Una vez aprobado inicialmente se someterá a información pública por un plazo no inferior a veinte días.

El anuncio de información pública será publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba y en el portal o página web del Ayuntamiento con el contenido mínimo que para el mismo se establece en el mencionado artículo 8. La documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo con el contenido que se establece en el artículo 85.1.e).

Durante el periodo de información pública, en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística, se dará audiencia a los siguientes interesados en el procedimiento:

- A los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados que no deban emitir un informe preceptivo, a las consejerías de la Junta de Andalucía con competencias en materia de minas, energía y patrimonio.
- A los propietarios, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto, incluidas en la delimitación del sector.
- A los propietarios de los sistemas generales adscritos al sector.

Informes sectoriales y consultas (Artículo 105 del RGLISTA).

Durante la información pública se solicitará los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias

afectadas por la modificación.

- Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de la Junta de Andalucía, conforme a lo dispuesto en el artículo 107 de RGLISTA.
- Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía.
- Consejería de Salud y Consumo de la Junta de Andalucía.
- Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) del Ministerio de Fomento.
- Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, del Ministerio para la Transición Ecológica.
- Consejo Consultivo de Andalucía de la Junta de Andalucía.

Los informes perceptivos deberán ser emitidos en el plazo máximo de tres meses, a contar desde el día siguiente a la presentación de la documentación en el registro correspondiente. Transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento.

Formulará consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística.

- Endesa Distribución Eléctrica S.A.
- Agua y Saneamiento. Servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Palma del Rio.
- Área de Servicios Públicos, Infraestructuras y Equipamientos. Delegación de Parques Infantiles y Zonas Verdes del Ayuntamiento de Palma del Rio.

El contenido del documento que las citadas compañías aporten en este trámite les vinculará en las futuras actuaciones contempladas en el instrumento objeto de la consulta.

Informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. (Artículo 107 del RGLISTA).

La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo de la Junta de Andalucía deberá emitir informe, conforme al artículo 75.2.b de LISTA. Éste no tendrá carácter vinculante en el procedimiento ya que la delimitación de la Unidad de Ejecución NO se modifica, y estaba contenido en el Plan Parcial aprobado. (Apartado 2 del artículo 107 modificado por el Decreto-ley 3/2024 de 6-2-2024, de simplificación administrativa. BOJA Nº 34, de 16-2-2024)

El informe será emitido con respeto a la potestad municipal sobre la ordenación urbanística y se limitará al control de legalidad de la normativa territorial y urbanística y al cumplimiento de las determinaciones de la planificación territorial que resulten de aplicación.

Nuevos trámites de información pública y de solicitud de informes sectoriales. (Artículo 108 del RGLISTA).

A la vista del resultado del trámite de información pública y audiencia y de los informes emitidos en el procedimiento, se elaborará una nueva versión del documento.

Será perceptivo un nuevo trámite de información pública cuando las modificaciones sean sustanciales respecto al que se aprobó inicialmente. A estos efectos, se consideran:

- a) Las modificaciones que supongan una diferencia, de tal trascendencia y magnitud respecto al documento aprobado inicialmente, que deba entenderse como un nuevo documento y no solo diferente en aspectos puntuales o accesorios.
- b) Las modificaciones que supongan una alteración global del instrumento de ordenación urbanística en sus aspectos esenciales, mediante la adopción de nuevos criterios respecto a la clasificación y calificación del suelo
- c) Las modificaciones que supongan un cambio del ámbito de ordenación inicialmente propuesto que afecten a más del veinte por ciento de su superficie.

Aprobación definitiva. (Artículo 109 del RGLISTA).

Cuando no se aprecie la existencia de deficiencia documental o procedimental alguna, la Administración urbanística, previo los informes técnicos o jurídicos que procedan, podrá adoptar motivadamente alguna de estas decisiones:

- a) Aprobar definitivamente, de forma completa o parcial.
- b) Suspender la aprobación definitiva por deficiencias sustanciales a subsanar.

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

VD VICTOR M. DÍAZ HUERTA. Arquitecto C/ Orbits 276. Urb. El Sol -Alcolea 14610 CÓRDOBA victor498290@gmail.com

14
31

Registro Electrónico

Registro:

049/REle/E/2024/17551

10-12-2024 10:15:07

plu_registro_eplu_02

c) Denegar la aprobación definitiva.

Publicidad y entrada en vigor. (Artículo 110 del RGLISTA).

El acuerdo de aprobación definitiva, junto al articulado de las normas urbanísticas, será publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba y en el portal web del Ayuntamiento de Palma del Río.

La entrada en vigor de la Modificación y los efectos que la misma tiene conforme al artículo 84 de la Ley se producirán a partir del día siguiente al de la publicación en el BOP de Córdoba.

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día
10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

VD**VICTOR M. DÍAZ HUERTA.** ArquitectoC/ Orbits 276. Urb. El Sol -Alcolea 14610 CORDOBA
victor498290@gmail.com15
31

Registro Electrónico

Registro:

049/REle/E/2024/17551

10-12-2024 10:15:07

pse_registro_dipu_02

3.-MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación de la Unidad de Ejecución 2 del Plan Parcial de Ordenación **SUS/NE-2 -U.E. 2 (Noroeste-2)**, del PGOU de Palma del Rio se encuentra sometido al régimen jurídico contenido en:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía
- Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Y sus posteriores modificaciones.

La entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), que sustituye a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); y a la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA), establece en su Disposición transitoria segunda que todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de su entrada en vigor, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de dicha Ley.

En este sentido, conforme con la disposición transitoria primera de la LISTA en su apartado a), sección 3ª, sobre este ámbito de suelo urbanizable sectorizado podrá desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A los efectos de la LISTA tendrá el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que la misma se encuentra delimitada.

En concreto, los Planes Parciales de Ordenación, como instrumentos de ordenación urbanística detallada en el artículo 60 de la LISTA, se redactan de conformidad con las Secciones Primera y Tercera del Capítulo I del Título IV de la LISTA, y lo previsto en el Capítulo II del Título IV de la misma Ley, sobre la tramitación, aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación urbanística.

Asimismo, y dado el carácter normativo del planeamiento, es de aplicación el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Palma del Rio aprobado por el Ayuntamiento Pleno el día 26 de octubre de 2023.

3.2. OBJETIVOS

Los principales objetivos de la modificación de la ordenación actual son los siguientes:

Solucionar los problemas detectados y enumerados en el punto I.9, como son:

- Los servidumbres que implican la implantación del Helipuerto en el CHARE.
- Atender las demandas del sector Terciario.
- Adaptar las tipologías edificatorias residenciales al mercado actual de la vivienda.
- Resolver las limitaciones de usos que implica la inclusión de gran parte del sector dentro de las Zonas Inundables por avenida de periodo de retorno de 500 años.

Completar la urbanización del sector y dotar a Palma del Rio de espacios libres y zonas verdes en proporción suficiente para atender las necesidades de esparcimiento de la población, conectando los espacios verdes a lo largo de la carretera del Cementerio; contribuyendo a mitigar los efectos del cambio climático

Mejorar la red viaria, ciclista y peatonal; y el acceso al CHARE a través de los mismos.

Priorizar la utilización del espacio público urbano por el peatón frente a los vehículos motorizados y la conexión de éste con el entorno rural, garantizando las condiciones de accesibilidad universal.

Establecer redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos y, en especial, las de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, telecomunicaciones.

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

VD VICTOR M. DÍAZ HUERTA. Arquitecto C/ Orbits 276. Urb. El Sol -Alcolea 14610 CÓRDOBA victor498290@gmail.com

16
31

Registro Electrónico

Registro:

049/REle/E/2024/17551

10-12-2024 10:15:07

plm_registro_eipul_02

3.3. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ESTUDIADAS

A la vista de los objetivos y criterios analizados, se ha estudiado cuatro alternativas razonables:

- Alternativa A: **Mantener la situación actual.**
- Alternativa B: **Urbanizar manteniendo la ordenación aprobada.**
- Alternativa C: **Modificar la ordenación, aumentando la superficie de uso terciario y calificando las manzanas residenciales intensivas.**
- Alternativa D: **Modificar la ordenación, aumentando la superficie de uso terciario y calificando las manzanas residenciales intensivas y variando la situación de los espacios libres.**

Alternativa A.- Mantener la situación actual.

La ordenación vigente del sector objeto de estudio fue aprobada hace más de 15 años, sin embargo el único desarrollo llevado a cabo fue la urbanización de la UE-1, y la construcción del Centro Hospitalario de Alto Rendimiento. Pese al tiempo transcurrido no se ha edificado ninguna de las manzanas residenciales.

La situación del mercado inmobiliario, la escasa demanda de viviendas de la tipología prevista, dificultades financieras, pueden ser los motivos que han provocado esta situación.

La consecuencia de este estado han sido tres solares sin edificar en el ámbito de la UE-1, unos viarios arbolados insuficientemente mantenidos, y UE-2 sin desarrollar, en una ubicación estratégica dentro del municipio, lo que provoca el aislamiento urbano del Centro Hospitalario, respecto al núcleo urbano.



Alternativa B.- Urbanizar manteniendo la ordenación aprobada.

El plan parcial vigente fue aprobado por el Ayuntamiento-Pleno, en sesión ordinaria de 30-4-2009, (BOP 148 de 6-8-2009, promovido por Agrícolas El Lino, S.L.), y a fecha de hoy, tan solo se ha urbanizado la Unidad de Ejecución Nº 1, y edificado el Centro Hospitalario de Alta Resolución (CHARE) promovido por el Servicio Andaluz de Salud de la Junta de Andalucía; quedando aún vacantes las parcelas dedicadas a uso residencial, tanto las de protección oficial como las libres. Esto es la prueba más palpable de que la ordenación prevista no responde a la demanda del mercado.

La demanda del mercado inmobiliario ha cambiado, por lo que se ha de ajustar la oferta.



Alternativa C: Modificar la ordenación, aumentando la superficie de uso terciario y calificando las manzanas residenciales intensivas.

Se ha estudiado una tercera alternativa aumentando la superficie de suelo de uso terciario, y eliminando la calificación de Unifamiliares Adosadas en las parcelas residenciales, calificándolas como Manzanas Intensivas, manteniendo la misma edificabilidad.

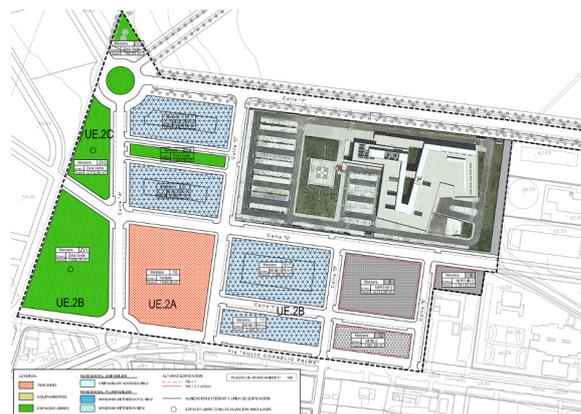
Los sectores terciarios previstos en el PGOU no se han desarrollado ya que son excesivamente grandes para las necesidades actuales y no han despertado el interés de los inversores. Sin embargo si existe demandas de medianas superficies donde el suelo dedicado a aparcamientos sea prácticamente el doble del edificable.

En cuanto al cambio de tipologías de viviendas, se propone a fin de adaptar la oferta a la demanda.

La nueva forma de vida y los cambios sociales de los últimos años, (nuevos tipos de familia, pandemia, etc.) demandan nuevas necesidades habitacionales, que no encuentra oferta en el mercado inmobiliario.

Actualmente se demandan viviendas con menos dormitorios, espacios unificados (salón + cocina), despacho para teletrabajo y con menor superficie de las previstas en planes anteriores y en consecuencia, más accesibles y sostenible. Todo ello junto a espacios libres comunitarios donde socializar y disponer de espacios de uso y disfrute.

En el plan aprobado estaban previstas tres manzanas residenciales calificadas como Unifamiliares Adosadas, con capacidad para 100 viviendas, si tenemos en cuenta que en el centro de Palma del Río, concretamente en La Muralla (sector UE/OE-1/02), aún quedan más de 50 parcelas de la misma calificación sin edificar desde hace unos 10 años, podemos deducir que este tipo de tipología no se ajusta a las demandas del mercado.



Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ****9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

VD

VICTOR M. DÍAZ HUERTA. Arquitecto

C/ Orbits 276. Urb. El Sol -Alcolea 14610 CÓRDOBA
victor498290@gmail.com18
31

Registro Electrónico

Registro:

049/REle/E/2024/17551

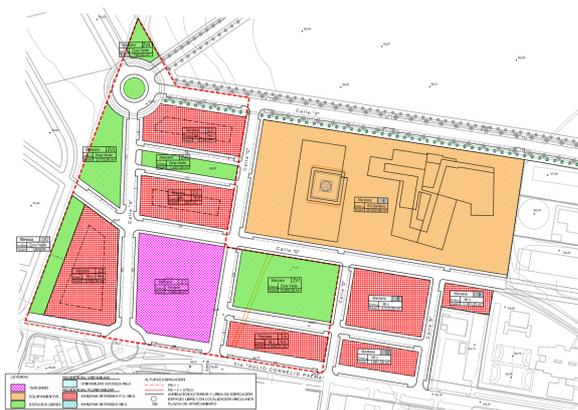
10-12-2024 10:15:07

plm_registro_0104_02

Alternativa D: Modificar la ordenación, aumentando la superficie de uso terciario y calificando las manzanas residenciales intensivas y variando la situación de los espacios libres.

La ejecución de un Helipuerto al servicio del CHARE, condiciona la altura de las edificaciones próximas. Las Superficies Limitadoras de Obstáculos (SLO) diseñadas para el helipuerto, en cumplimiento de las normas técnicas de seguridad operacional de aeródromos de uso restringido (Real Decreto 1070/2015 de 27-11-2015) y las aplicadas por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), condiciona la altura de las edificaciones residenciales, limitando el derecho de los propietarios a consumir la edificabilidad que le corresponde a las parcelas.

Ello unido a que la localización vinculante en el sector de los Espacios Libres que regulaba el PGOU_2010, desaparece en el vigente Texto Refundido del PGOU _ Aprobado Ayto. Pleno 26-10-2023, permite modificar la ubicación de alguna de las parcelas a otra situación más óptima, y mantener la edificabilidad total del sector.



3.4. ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación propuesta corresponde a la cuarta alternativa estudiada, se ajusta a lo establecido en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Palma del Río aprobado por el Ayuntamiento Pleno el día 26 de octubre de 2023, en cuanto a objetivos, usos y aprovechamientos, respetando las determinaciones de ordenación de carácter estructural recogidas en la correspondiente ficha urbanística.

La ordenación del Sector se realiza mediante el trazado de viales, en continuación con los existentes, lo que lo dividen en distintas manzanas.

La ordenación contempla un total de 10 parcelas, 5 de ellas destinadas a zonas verdes, 1 a uso terciario y 4 a residencial plurifamiliar libre.

Parcela de Uso Terciario.

Se proyecta una manzana destinada a uso terciario, concretamente la manzana 2.1 con una superficie de 7.640,06 m² a la que se la asigna una edificabilidad 0.5 m²/m²s (3.820,03 m²t), cumpliendo lo exigido en la ficha correspondiente del Plan General de Ordenación Urbana.

Se ubica en la parte sur del sector, concretamente en la confluencia de uno de los viales principales y la avenida Aulio Cornelio Palma.

MANZANA	REGIMEN	ORDENANZA	ALINEACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILI.	TECHO MAX
				m ² s	m ² t/m ² s	Edif_m ² t
MANZANA 2,1	LIBRE	TERCIARIO	LIBRE	7.640,06	0,5000	3.820,03
TOTALES				7.640,06		3.820,03

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Registro Electrónico

Registro:
049/REle/E/2024/17551
10-12-2024 10:15:07

Parcelas Residenciales.

La cuatro manzanas residenciales se clasifican como plurifamiliares (Manzanas Intensivas), con planta baja + tres plantas, con grandes espacios libres se uso privado en el interior. Se disponen en los viales paralelos a la avda. Aulio Cornelio, para formalizar esta avenida, y en orientación Este-Oeste.

MANZANA	REGIMEN	ORDENANZA	ALINEACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILI.	TECHO MAX
				m2s	m2l/m2s	Edif_m2l
MANZANA 2,2	LIBRE	MANZANA INTENSIVA-NE-2,2	A VIAL	3.577,07	2,1600	7.726,47
MANZANA 2,3	LIBRE	MANZANA INTENSIVA-NE-2,2	A VIAL	3.740,77	2,1600	8.080,06
MANZANA 2,4	LIBRE	MANZANA INTENSIVA-NE-2,2	A VIAL	2.408,34	2,1600	5.202,01
MANZANA 2,5	LIBRE	MANZANA INTENSIVA-NE-2,2	A VIAL	5.783,38	2,1600	12.492,10
TOTALES				15.509,56		33.500,65

La densidad, tras la entrada en vigor de la Ley 2/2012 corresponde a los planes generales fijar -con carácter estructural- las correspondientes horquillas o niveles de densidad, acotadas por un valor máximo y otro mínimo, mientras que corresponderá al instrumento que establezca la ordenación detallada del ámbito, establecer la concreción exacta del número de viviendas ("número exacto") que pueden materializarse en el ámbito.

En nuestro caso, la Innovación regula que la Densidad debe ser Media, (más de 30 y hasta 50 viviendas Hectáreas) Por lo que determinamos para el total del Plan Parcial una densidad de

50 vivi/hc

Considerando que el ámbito total del Plan Parcial era 11,1652 Hectáreas, por lo que se le podría asignar un total de **558 viviendas**. Teniendo en cuenta que en la Unidad de Ejecución 1, se consumieron 175 viviendas, a esta unidad le corresponderían **383 viviendas**

El número de viviendas y las unidades de aprovechamiento por manzana propuesto es.

MANZANA	Viviendas.	Viviendas	Apartamentos	Coef.Ho.	Uas
	Computables	Art 10,136 ,2 (80%)	Art 10,136.2		
MANZANA 2,2	88	70	27	1,30	10.044,41
MANZANA 2,3	92	74	28	1,30	10.504,08
MANZANA 2,4	59	48	18	1,30	6.762,62
MANZANA 2,5	143	114	43	1,30	16.239,73
	383	306	116		43.550,84

Considerando lo establecido en la Disposición adicional primera del reglamento de la LISTA, que regula que el coeficiente aplicable para el cálculo de los habitantes por vivienda es de 2,4, podemos indicar que el número de habitantes teóricos del sector sería de 804 habitantes.

RESUMEN

Numero viviendas	383 viviendas
Habitantes	919 habitantes

Considerando lo establecido en el apartado 3.b) del artículo 47 de RGLISTA, que dice que "Se presumirá que, en un área homogénea, un aumento de la edificabilidad o del número de viviendas o un cambio de uso o tipología no precisa nuevas dotaciones públicas cuando de ello no se derive un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de la población superior al veinte por ciento en su ámbito", pero se tiene en cuenta que la reserva de Dotaciones Públicas, concretamente para Equipamientos, exigida por el PGOU era de 10.000 m2s y el propio Plan Parcial reservo una parcela de 30.030,96m2s (tres veces superior), se cumple sobradamente con la cesión de suelo para Dotaciones Públicas.

Así mismo se cumple con la edificabilidad máxima ordenada en el Texto Refundido del PGOU y no se agota las unidades de aprovechamiento que corresponden al sector.

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Zonas Verdes.

En cuanto a las zonas verdes, se respeta la situación de aquellas que conforman la carretera del Cementerio, sin embargo se modifica la situación de la más extensa pasándola a las proximidades del helipuerto del CHARE, formando parte de su zona Superficies Limitadoras de Obstáculos (SLO). El resto de zonas verdes, hasta alcanzar los requerimientos del Plan Parcial, se distribuyen entre las edificaciones, a fin de favorecer la adecuada ventilación y soleamiento de las viviendas.

MANZANA	ORDENANZA	SUPERFICIE m2s
MANZANA ZV1	ZONA VERDE	5.580,30
MANZANA ZV2	ZONA VERDE	1.806,90
MANZANA ZV3	ZONA VERDE	2.712,56
MANZANA ZV4	ZONA VERDE	700,53
MANZANA ZV5	ZONA VERDE	1.427,00
TOTALES		12.227,29

Superior a los 12.000 m2s exigidos en el Texto Refundido del PGOU vigente.

Así mismo en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 82 del RGLISTA, c), se plantarán 335 árboles, uno por vivienda o 100 m2 edificables, y se ubicarán preferentemente en las zonas verdes, así como en los itinerarios peatonales.

Red Viaria

La constituyen los nuevos viales proyectados para el sector, incluidos zona de rodadura, acerados, carril bici y aparcamientos. La superficie ocupada por la red viaria es de 19.637,43 m². 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 con pendientes de acuerdo con el Decreto 72/1992 de 5 de mayo, al objeto de que no existan barreras arquitectónicas que dificulten el desplazamiento personas discapacitadas.

Previsión de aparcamientos

Según regula el artículo 82. *Reservas y estándares dotacionales*, punto b) se prevén en la UE-2, 158 plazas de aparcamiento de carácter público, dispuestas en el viario, que sumadas a las 223, ya dispuesta en a la UE-1, suponen un total de 381 plazas.

El artículo 82. *Reservas y estándares dotacionales*, punto b) del RGLISTA, establece que se ha de reservar una plaza de aparcamiento para automóviles por cada 100 m2 de edificabilidad lucrativa no residencial más media plaza adicional por cada habitante previsto, de las que al menos el cincuenta por ciento habrán de tener carácter público.

En nuestro caso serían para un número de habitantes del plan parcial de 1.217 habitantes, se necesitarían 609 plazas de aparcamiento, para 3.820,03 m2t de uso terciario, 39 plazas, lo que supondría una reserva de 648 plazas de aparcamiento, de las que el 50%, (324 plazas) deben tener carácter público, como se han dispuesto un total de 381 plazas, se cumplo establecido en el artículo 82.

	TR_PGOU	LEY 7/2021 Y REGLAMENTO			A cumplir	Ordenación
Espacios Libres	12.000 m2	S/PGOU o 7m2 por hab.	12.000 -	8.517,6 m2	12.000,00 m2	12.227,29 m2
Plazas Aparcamientos		1p/100m2t no residencial ½ p/habitante	648	50% publicas	324	381
Nº Mínimo Árboles	1 arb/viv				335	>335
Plazas Movilidad Reducida		1/40 plazas			9	10

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

3.5. FICHA RESUMEN

MANZANA	REGIMEN	ORDENANZA	ALINEACIÓN	SUPERFICIE m2s	EDIFICABIL. m2t/m2s	TECHO MAX Edif_m2t	ALTURA	VIVIENDAS. COMPUTABLES
M- 2,1	LIBRE	TERCIARIO	LIBRE	7.640,06	0,5000	3.820,03		
TOTALES				7.640,06		3.820,03		
M- 2,2	LIBRE	M. I.-NE-2,2	A VIAL	3.577,07	2,1600	7.726,47	PB+3	88
M- 2,3	LIBRE	M. I.-NE-2,2	A VIAL	3.740,77	2,1600	8.080,06	PB+3	92
M- 2,4	LIBRE	M. I.-NE-2,2	A VIAL	2.408,34	2,1600	5.202,01	PB+3	59
M- 2,5	LIBRE	M. I.-NE-2,2	A VIAL	5.783,38	2,1600	12.492,10	PB+3	143
TOTALES				15.509,56		33.500,65		383
M- ZV1		ZONA VERDE		5.580,30		0,00		
M- ZV2		ZONA VERDE		1.806,90		0,00		
M- ZV3		ZONA VERDE		2.712,56		0,00		
M- ZV4		ZONA VERDE		700,53		0,00		
M- ZV5		ZONA VERDE		1.427,00		0,00		
TOTALES				12.227,29				
VIARIO				19.637,43				
AMBITO UE-2				55.014,34		37.320,68		383

MANZANA	ORDENANZA	SUPERFICIE m2s	TECHO MAX Edif_m2t	VIVIENDAS. COMPUTABLES	VIVIENDAS Art 10,136 2	APARTAMENTOS Art 10,136	COEF.HO.	UAS
M- 2,1	TERCIARIO	7.640,06	3.820,03				1,40	5.348,04
TOTALES		7.640,06	3.820,03					5.348,04
M- 2,2	M. I.-NE-2,2	3.577,07	7.726,47	88	70	27	1,30	10.044,41
M- 2,3	M. I.-NE-2,2	3.740,77	8.080,06	92	74	28	1,30	10.504,08
M- 2,4	M. I.-NE-2,2	2.408,34	5.202,01	59	48	18	1,30	6.762,62
M- 2,5	M. I.-NE-2,2	5.783,38	12.492,10	143	114	43	1,30	16.239,73
TOTALES		15.509,56	33.500,65	383	306	116		43.550,84

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

VD VICTOR M. DÍAZ HUERTA. Arquitecto

C/ Orbits 276. Urb. El Sol -Alcolea 14610 CÓRDOBA
victor498290@gmail.com

22
31

Registro Electrónico

Registro:

049/REle/E/2024/17551

10-12-2024 10:15:07

pse_registro_eipul_02

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL		
	TR PGOU	Modificación UE2-PP-SUS/NE-2
Clase de Suelo	Urbanizable Ordenado	Urbanizable Ordenado
Superficie bruta m ²	55.014,14	55.014,14

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
Área de Intervención		Reforma de áreas industriales	Reforma de áreas industriales
Uso Global		RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
Superficie edificable total (m ² t)		37.342,93	37.320,68
Nº viviendas	Sujetas a algún régimen de protección pública	Materializadas en la UE-1 del PP-SUS/NE-2	Materializadas en la UE-1 del PP-SUS/NE-2
	Libres	273	335
Espacios libres		12.000,00 m ² s	12.227,29 m ² s
Usos y Tipología		M I NE-2	M I NE-2.2
Coef. de Uso y Tipología		1.30	1.30
Edificabilidad (m ² t)		37.342,93 m ² t	37.320,68 m ² t

PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN	
Plan Parcial aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de fecha 30 de abril de 2009, inscrito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento con el número 2/2009 y publicado en el BOp nº 148 de 6 de agosto de 2009.	

3.6. INFRAESTRUCTURAS Y REDES DE SERVICIO

Cumplimiento Decreto 72/1992

El proyecto de urbanización deberá recoger las determinaciones del presente Plan Parcial adecuándose al Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Junta de Andalucía sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía. En concreto se proyectan 8 (ocho) plazas de aparcamiento, cumpliendo las determinaciones de dicho Decreto

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 las aceras se realizará con bordillo de hormigón "bicapa" y el acerado con baldosas hidráulicas con resaltes. El ancho de los acerados será como mínimo de 1,50 m y de 3,00 m en las zonas donde es previsible la concentración de peatones, con pendiente transversal mínima del 1% para la evacuación de la agua de lluvia y baldeo.

Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes

En este sector tiene que instalarse un tramo de red principal para suministro de agua potable (cinturón) de fundición dúctil de FD 300 y FD 400. Este tramo viene marcado tanto desde el PGOU como desde el Plan Especial de Infraestructuras. Se conectará por el sur con el existente en la Avda. Aulio Cornelio Palma, concretamente en el cruce del actual Camino del Cementerio. Esta red principal discurrirá por la Calle A hasta el norte del sector donde se dejará la conexión para la prolongación futura del mismo. También será necesario ejecutar un tramo de la red de socorro de fundición dúctil de D 300 en el límite norte del sector, que se conectará por el noreste con la prolongación que actualmente está en ejecución en el PPI-5. En este tramo de la red será necesario dejar previstas las conexiones para la red de abastecimiento del SUS/NE-3.

El suministro de agua se regulará y tratará por el Ayuntamiento. La red de distribución será mallada para un mejor funcionamiento y circulación, con tubería de fundición dúctil de diámetro no inferior a 100 mm para bloques de viviendas. En ningún caso se harán acometidas directas a la red principal o a la de socorro.

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Se prevé una red de riego automático y por goteo para las zonas verdes. En este Sector tiene que instalarse un tramo de la red de principal de riego prevista en el PEI de Ø 200 PEAD, discurrirá al oeste del sector en el interior de la zona verde.

La red contra incendios se dotará con hidrantes (modelo tipo "Barcelona") situados en los viales y atendiendo de manera especial los puntos singulares. La instalación de hidrantes de Incendios cumplirá en lo que se refiere a sus características y exigencia funcionales, con las prescripciones contenidas en el CTE-DB-SI.

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

Saneamiento

La red será separativa y todas las aguas verterán a las redes previstas en el PGOU y en el PEI. Concretamente, está previsto que el colector principal, tanto para aguas pluviales como para residuales discurra de al sur del sector (fuera de ámbito) de este a oeste.

La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir emitió informe de fecha 24 de octubre de 2008, referencia IV-209/07, autorizando los vertidos previstos.

El proyecto de urbanización contendrá un Estudio de Caudales y Contaminación concreto para este sector.

El Plan Especial de Infraestructuras incluye al sector SUS NE-2 en la Cuenca de vertido de pluviales SE - 1.1 que cuenta con una superficie total en hectáreas de 35.5. El vertido pluvial del sector NE-2 es de 2159.58 l/s, (T=25).

Así mismo este sector está incluido en el Colector de Aguas Residuales SE -1.2. La cuenca total de vertido tiene 43.83 Ha. El sector SUS NE-2 presenta una demanda de abastecimiento es de 447.72 (m3/día), y el caudal de abastecimiento es de 12.44 (l/s Kp=2.4), lo que significa un vertido residual de 402.95 (m3/día), y el caudal residual de 11.19 (l/s Kp=2.4).

En todos los usos proyectados se cumplirá lo establecido en la Ordenanza de Vertidos a la Red del Ayuntamiento de Palma del Río.

El trazado de la red interior seguirá los criterios especificados por la empresa suministradora, la NTEISA y Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento. 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.

Todas las aguas residuales verterán a la red prevista en el PGOU y en el Plan Especial de Infraestructuras. Concretamente está previsto que el colector principal discurra de este a oeste por la calle F en el norte del sector, con un diámetro de 600 a 800 mm.

Desde la glorieta localizada al noroeste del sector este colector discurrirá por la Calle A, con un diámetro de entre 800 y 1.000 mm, atravesando la Avenida Aulio Cornelio para conectar con el sector SUS/SE-1.

Los materiales a emplear serán los indicados por el Ayuntamiento de Palma del Río. El dimensionado de la red se realizará considerando unos caudales de aguas negras similares a los de abastecimiento. Las aguas pluviales se estimarán para un período de retorno de al menos 15 años.

La red de saneamiento la compone:

a) Red de recogida de agua residual

La red de colectores de recogida de agua residual se dispone en todas las calles previstas en la urbanización de modo que discurran en el sentido de máxima pendiente y provean a todas las parcelas de acometida a este servicio.

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

VD**VICTOR M. DÍAZ HUERTA. Arquitecto**C/ Orbits 276. Urb. El Sol -Alcolea 14610 CÓRDOBA
victor498290@gmail.com**24**
31**Registro Electrónico****Registro:**

049/REle/E/2024/17551

10-12-2024 10:15:07

p.e._registro_elec_02

Para facilitar las posibles injerencias y acometidas desde las parcelas, se disponen suficiente número de pozos de registro en la red de forma que se puedan ejecutar sin afectar al resto de obras de infraestructuras realizadas.

b) Red de recogida de agua Pluvial.

La tipología de la red será similar a la prevista para residuales, con pozo y recogida de imbornales en los distintos viarios.

Se colocará suficiente número de imbornales para las recogidas de aguas pluviales en viales, de acometida directa, ya que los problemas de mantenimiento que provocan imbornales con sifón, así lo aconsejan.

Distribución de energía eléctrica

En el PGOU se contempla que por el sector discurren dos circuitos en M.T. 18/30 KV. Estos circuitos conectarán el sector con la nueva subestación Mataché. El circuito previsto en el P.E.I. para alimentar el sector es el NE-1.

La red de distribución en MT será subterránea con registros mediante arquetas normalizadas.

La distribución en baja tensión se realice desde dos centros de transformación que se localizaran en el sector.

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

Demanda de Potencia. Cálculo.

Para calcular la demanda de energía eléctrica que en su día se precisará para la futura urbanización del PP NE-2 se ha tenido en cuenta el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, concretamente la ITC-BT-10 sobre Previsión de Cargas para suministros en Baja Tensión, así como los criterios establecidos por la Compañía Sevillana-Endesa y el Plan Especial de Infraestructuras de Palma del Río.

En el caso de las manzanas de uso residencial, se ha tenido en cuenta una demanda de 9.200 w por vivienda y aplicando los coeficientes de simultaneidad que nos dicta la Norma, obtenemos:

MANZANA	CLASIFICACIÓN	M 2 suelo	Nº VIVI	POTENCIA VIV	SIMUL. COEF	POTENCIA M.
2.2	M. INTENSIVA N-2	3.577,07	88	9,2 Kw	33,5	308,2 Kw
2.3	M. INTENSIVA N-2	3.740,77	92	9,2 Kw	35,5	326,6 Kw
2.4	M. INTENSIVA N-2	2.408,34	59	9,2 Kw	34,3	315,6 Kw
2.5	M. INTENSIVA N-2	5.783,38	143	9,2 Kw	76,3	701,9 Kw
TOTAL		15.509,56			TOTAL	1.652,3 Kw

Para el resto de usos, el PEI establece:

- Uso industrial: 50,00 w/m2t
- Uso terciario: 50,00 w/m2t
- Equipamientos: 50,00 w/m2s
- Espacios Libres: 1,50 w/m2s

USO	SUPERFICIE	POTENCIA PREVISTA
RESIDENCIAL	15.509,56 m2s	1.652,3 Kw
ESPACIOS LIBRES	12.227,29 m2s	18.34 Kw
TERCIARIO	3.820,03 m2t	191,00 Kw
VIARIO	19.637,43 m2s	29,45 Kw
TOTAL		1.891,09 Kw

Teniendo en cuenta que cada transformador tiene una capacidad de 630 KVA, necesitaríamos 3 transformadores.

En base a estos datos, se prevé atender la potencia demandada en el Sector desde dos centros de transformación, uno de ellos dotado con dos transformadores de 630KVA.

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

La red prevista se incluye en los planos de electricidad del Plan Parcial. Está previsto que la distribución en baja tensión se realice desde los distintos centros de transformación que se localizaran en el sector.

Línea de Media Tensión

En cumplimiento de las normativas de la empresa suministradora, para que la calidad del suministro eléctrico a la urbanización sea óptima, se dotará a todos los centros de transformación, que se proyectan, de doble alimentación en media tensión para lo que se cerrará desde el último C.T.

En el interior de la urbanización la red de distribución en MT será subterránea con registros mediante arquetas normalizadas.

La canalización estará constituida por tubo de PVC, de 160 mm. de diámetro exterior, enterrado en zanja de 0,60 m. de anchura y 1,20 m. de profundidad. (A concretar en el Proyecto de Urbanización). Según las instrucciones de la Cía. Suministradora de energía, la línea subterránea estará constituida por conductores unipolares, tipo RHZ-1, de campo radial, aislamiento de polietileno reticulado, de aluminio, tensión de servicio 12/20 KV, y sección 150 mm².

El trazado de la red puede observarse en los planos que se acompañan y corresponden a las canalizaciones previstas en el PEI de Palma del Río.

Centros de Transformación.

Los centros de transformación se alojarán en recintos prefabricados.

Las celdas de media tensión serán del tipo bajo envolvente metálica hasta 24 KV., prefabricadas, con dieléctrico de hexafluoruro de azufre (SF₆), habiéndose elegido estas por ser de dimensiones muy reducidas y una gran seguridad en la explotación.

La ubicación se podrá observar en planos que se acompañan.

Transformadores.

Los transformadores tendrán refrigeración por baño de aceite con regulación de la tensión primaria, cuba de chapa semiondulada, presentando las siguientes características eléctricas:

- Potencia nominal..... 630 KVA.
- Grupo de conexiónDyn 11
- Tensión primaria nominal.....15-20 ± 2,5 ± 5 + 10 % KV.
- Tensión secundaria nominal.....400/230 V.
- Tensión cortocircuito.....4 %
- Frecuencia50 Hz
- Dieléctrico.....Baño de aceite.

Red de distribución en Baja Tensión.

Se proyecta la red de distribución en Baja Tensión atendiendo fundamentalmente a la reducción de las caídas de tensión, puesto que las secciones consideradas soportarán ampliamente las intensidades que circularán en función de las cargas previstas.

Las canalizaciones para los conductores de distribución de energía en Baja Tensión seguirán las trazas marcadas en planos de planta y estarán constituidas por tubos de PE de 200 mm. De diámetro exterior, colocados en zanjas de 0,40 cm. de anchura y 0,80 cm. de profundidad.

Todos los conductores para distribución de energía en Baja Tensión serán del tipo Hersatene o similar, de aluminio, designación UNE RV 0,6 /1 KV., aislamiento de polietileno reticulado, con secciones de 240 y 150 mm².

Red de alumbrado público viario

El suministro se realizará a partir de los distintos centros de transformación previstos, con canalización subterránea. En los viales se dispondrán luminarias sobre báculos de 9 m de altura y sistema reductor de flujo, con disposición bilateral y separación que garantice un nivel de iluminación de entre 25 y 15 lux y un grado de uniformidad mayor de 0,35 que son los estándares establecidos en el Art.10.241 del PGOU. En cambio en las zonas verdes se colocarán farolas sobre báculos de 4 m de altura para un nivel de iluminación de entre 5 y 15 lux y un grado de uniformidad mayor que 0,2.

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Red de Telefonía

Su suministro se realizará mediante conexión a la línea y arqueta "Tipo D" como continuación de la UE-1.

La infraestructura necesaria de obra civil para conexión consistirá en una canalización de 2 conductos de PVC de 110 mm, que partirá del punto de acometida que se ejecutará para el Sector limítrofe SUT/PPI-5, consistente en la construcción de una arqueta tipo D y un pedestal de interconexión para la instalación posterior de un armario que soporte la red de cables.

Toda la red será subterránea y dispondrá en cada cambio de dirección o bifurcación arquetas tipo H para facilitar el tendido de los hilos. Asimismo, para cada unidad edificatoria se construirá una arqueta de acometida tipo M.

La instalación de la red cumplirá las especificaciones particulares de la Compañía Telefónica.

Red de gas natural

Se proyectará una red de suministro de gas ciudad para el sector. La Compañía suministradora será GAS NATURAL Andalucía. El suministro se llevará a cabo mediante conexión a la red general que discurre por el sector.

Esta línea general, denominada "red de gas infraestructura básica", se ejecutará con tubería de polietileno del tipo PEAD Ø 200, para a continuación distribuirse por las distintas manzanas mediante tuberías PE Ø 110. La red general discurrirá por las calles "A" y "F", de las cuales parten el resto de tuberías de menor diámetro.

En la zona verde se ubicará modulo subterráneo SB-2 para el control del suministro

Recogida de Residuos Sólidos Urbanos

Se deberá prever el soterramiento de los contenedores de residuos urbanos, debiendo cumplir con las especificaciones de la empresa encargada de su retirada. Su ubicación se encuentra representada en el plano O.14 Circulación y señalización.

3.7. UNIDADES DE EJECUCIÓN

En el proyecto de urbanización se delimitarán las fases de ejecución que procedan para la recepción parcial de la urbanización. Las fases definidas constituirán unidades funcionales autónomas de forma que doten de todos los servicios a parcelas concretas, y en todo caso a las cesiones contempladas en la LISTA, garantizando su distribución equilibrada entre fases, en cumplimiento del artículo 96 de dicha Ley.

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día
10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

VD

VICTOR M. DÍAZ HUERTA. Arquitecto

C/ Orbits 276. Urb. El Sol -Alcolea 14610 CÓRDOBA
victor498290@gmail.com27
31

Registro Electrónico

Registro:

049/REle/E/2024/17551

10-12-2024 10:15:07

pse_registro_eipou_02

4.-MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

A fin de dar cumplimiento al artículo 22.4 del Real Decreto legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y del artículo 3.1 del Reglamento General de Valoraciones y del apartado 1.a).4º del artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), se redacta el presente apartado.

El artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana establece:

"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

Así mismo el Reglamento General de Valoraciones concreta:

"Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta."

Por otra parte, el artículo 62.1.a).4º de la LISTA establece:

1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

En definitiva, la LISTA, el Texto Refundido de la Ley del Suelo y el Reglamento General de Valoraciones pretenden que, desde los instrumentos de planeamiento urbanístico en los que se prevean actuaciones que supongan el aumento de la población y del número de viviendas, mediante la transformación de suelos por la urbanización, se analice el impacto de las mismas en las Haciendas Públicas, a fin de prever la capacidad de las mismas para hacer frente a la nueva situación prevista.

En este documento se analiza el impacto de la Modificación del Plan Parcial de uso global Residencial, sobre la Hacienda Municipal de Palma del Río, como Administración encargada de la gestión de la mayoría de los servicios públicos.

En el caso que nos ocupa no prevé ninguna inversión pública, limitándose a la financiación privada de los propietarios.

4.1. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

Se analiza la promoción estimando la construcción de edificios plurifamiliares, con viviendas de una superficie media de 100.00 m2, construidos, y aunque el costo de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización y edificación deberá venir reflejado en los correspondientes proyectos, es perceptivo realizar un avance del costo económico del proyecto que exponemos a continuación

Temporalidad	Urbanización. de urbanización: 3 años Edificación: Tramitación y ejecución: 10 años, una vez urbanizado. Comercialización: 1 año más el periodo de construcción.
Costes de Construcción	Local: 985.53 €/m2 Vivienda : 793.57 €/m2 Otros Gastos: 21.50% Urbanización: 88,33 €/m2 Plan Especial de Infraestructuras: 279.905,00 €
Financiación	Se estima una financiación ajena del 80% y un 20% propia.

COSTES DE CONSTRUCCIÓN Y PROMOCIÓN

CONSTRUCCIÓN

Uso	Superficie	V. Unitario	TOTAL	Concepto	%	TOTAL
VIVIENDAS	33.500,65	793,57	26.585.110,82	Honorarios	8,00%	2.817.141,79
TERCIARIO	3.820,03	985,53	3.764.754,17	Impuestos NR	1,00%	352.142,72
				Tasas y Licencias	5,00%	1.760.713,62
COSTOS DE CONSTRUCCIÓN			30.349.864,99	Administración	1,00%	352.142,72
CARGA NETA Y BRUTA DEL P. E. I.			279.905,10	Comercialización	2,00%	704.285,45
URBANIZACIÓN	55.014,14	83,33	4.584.502,33	Financieros	2,50%	880.356,81
T GASTOS CONSTRUCCIÓN			35.214.272,42	T GASTOS PROMOCIÓN		6.866.783,12

ESTIMACIÓN DE VENTAS

Uso	Superficie	V. Unitario	TOTAL
VIVIENDAS	33.500,65	1.300,00	43.550.845,00
TERCIARIO	3.820,03	1.200,00	4.584.036,00
TOTAL VENTAS			48.134.881,00

Se estima un desarrollo del sector en 10 años, y se analiza su rentabilidad mediante el método residual dinámico.

PLANIFICACIÓN DE INGRESOS - GASTOS PREVISTO

INGRESOS					
PERIODO	1	2	3	4	5
Viviendas	6.532.626,75	6.532.626,75	6.532.626,75	6.532.626,75	4.355.084,50
Comercial	0,00	2.292.018,00	2.292.018,00	0,00	0,00
TOTAL	6.532.626,75	8.824.644,75	8.824.644,75	6.532.626,75	4.355.084,50

GASTOS					
PERIODO	1	2	3	4	5
Coste de Urbanización	916.900,47	1.375.350,70	1.375.350,70	916.900,47	0,00
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	3.034.986,50	3.034.986,50	3.034.986,50	3.034.986,50	3.034.986,50
Honorarios	281.714,18	281.714,18	281.714,18	281.714,18	281.714,18
Impuestos NR	0,00	35.214,27	105.642,82	105.642,82	105.642,82
Tasas y Licencias	0,00	0,00	440.178,41	792.321,13	264.107,04
G. d Administración	35.214,27	35.214,27	35.214,27	35.214,27	35.214,27
G. De Comercialización	0,00	0,00	105.642,82	70.428,54	140.857,09
G. Financieros	132.053,52	132.053,52	88.035,68	88.035,68	88.035,68
TOTAL	4.400.868,94	4.894.533,44	5.466.765,37	5.325.243,59	3.950.557,58

TASA DE ACTUALIZACIÓN	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15
	2.131.757,81	3.930.111,31	3.357.879,38	1.207.383,16	404.526,92
	1.853.702,45	2.971.728,78	2.207.860,20	690.325,24	201.121,37

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

INGRESOS					
PERIODO	6	7	8	9	10
Viviendas	4.355.084,50	2.177.542,25	2.177.542,25	2.177.542,25	2.177.542,25
Comercial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	4.355.084,50	2.177.542,25	2.177.542,25	2.177.542,25	2.177.542,25

GASTOS					
PERIODO	6	7	8	9	10
Coste de Urbanización	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	3.034.986,50	3.034.986,50	3.034.986,50	3.034.986,50	3.034.986,50
Honorarios	281.714,18	281.714,18	281.714,18	281.714,18	281.714,18
Impuestos NR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tasas y Licencias	264.107,04	0,00	0,00	0,00	0,00
G. d Administración	35.214,27	35.214,27	35.214,27	35.214,27	35.214,27
G. De Comercialización	105.642,82	70.428,54	70.428,54	70.428,54	70.428,54
G. Financieros	88.035,68	88.035,68	88.035,68	88.035,68	0,00
TOTAL	3.809.700,49	3.510.379,18	3.510.379,18	3.510.379,18	3.422.343,50

TASA DE ACTUALIZACIÓN	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15
	545.384,01	-1.332.836,93	-1.332.836,93	-1.332.836,93	-1.244.801,25
	235.784,56	-501.062,77	-435.706,76	-378.875,44	-307.695,83

TOTAL*	6.537.181,80
---------------	---------------------

*No incluye valoración del suelo.

4.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Se analiza el impacto económico que supondrá la actuación urbanística proyectada en las arcas municipales y la evaluación de los costos de mantenimiento correspondientes.

Hay que tener que las obras de urbanización no han de suponer en principio un coste para el Ayuntamiento, salvo su participación en los mismos o como propietario de una pequeña parcela en el sector.

Durante la fase de ejecución los principales ingresos procederán del ICIO que correspondan a las obras de urbanización y de las edificaciones.

Sin embargo en el presente estudio nos limitaremos a realizar la evaluación económica de los costos que supondrá al Ayuntamiento el mantenimiento de los viarios interiores de la urbanización y las zonas verdes proyectadas y los ingresos que recibirá en concepto de Impuesto de Bienes Inmuebles consecuencia de la actuación.

COSTOS DE MANTENIMIENTO

Considerando que el costo anual de mantenimiento de un viario lo podemos establecer en el 2% de valor de su ejecución y el de las zonas verdes en un 10%.

Se estima un costo de mantenimiento anual de:

COSTO DE MANTENIMIENTO

	m2s	€	%	Total
Viarío	19.637,43	3.927.486,00 €	2,00%	78.549,72 €
Zona Verde	12.227,29	427.955,15 €	10,00%	42.795,52 €
TOTAL COSTO MANTENIMIENTO				121.345,24 €

INGRESOS EN CONCEPTO DE IBI

El IBI se calcula en función del valor catastral de los inmuebles y éste es proporcional al valor de mercado. Adoptamos los valores estimados en el punto anterior:

Uso	Superficie	V. Unitario	TOTAL
VIVIENDAS	33.500,65	1.300,00	43.550.845,00
TERCIARIO	3.820,03	1.200,00	4.584.036,00
TOTAL VALOR MERCADO			48.134.881,00

Teniendo en cuenta que el Valor Catastral es el 50% del Valor de Mercado, y que el Tipo Impositivo para el cálculo del Impuesto de Bienes Inmuebles es el 0.656 % de dicho valor, podemos deducir que los ingresos anuales por dicho concepto que corresponderá a la edificaciones incluidas en el sector será:

$$\text{IBI} = \text{Valor Catastral} \times \text{Tipo Impositivo}$$

Uso	Superficie	Valor Mercado	Valor Catastral	Tipo Impo.	Total IBI
VIVIENDAS	33.500,65	43.550.845,00 €	21.775.422,50 €	0,656%	142.846,77 €
TERCIARIO	3.820,03	4.584.036,00 €	2.292.018,00 €	0,656%	15.035,64 €
TOTAL IBI					157.882,41 €

Por lo tanto, si el costo de mantenimiento anual del sector, una vez recepcionadas las obras de urbanización, se puede establecer en **121.345,24 €**, y los ingresos en concepto de IBI en **157.882,41 €**, el impacto económico que supondrá la actuación en las arcas municipales, una vez concluida ésta, será altamente positivo.

Impuesto de Construcciones y Obras.

Otro factor a considerar es el ingreso en concepto de ICIO que supondrán las construcciones al Ayuntamiento de Palma del Rio.

Si consideramos un Presupuesto de Ejecución Material total de las edificaciones que se construirán cada año de 3.034.986,50 € (ya estimado en el primer punto) y que el gravamen establecido por el Ayto. de Palma del Rio , para el año vigente es el 2.90%, la actuación supone un incremento de **88.014,61€** anuales durante 10 años.

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

V _ RESUMEN EJECUTIVO

AVANCE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 DEL PLAN PARCIAL SUS/NE-2

SITUACIÓN
AVENIDA AULIO CORNELIO_ **PALMA DEL RIO** (CÓRDOBA)

PROMUEVE
AGRICOLAS EL LINO

REDACTOR
VICTOR MANUEL DIAZ HUERTA _ ARQUITECTO

DICIEMBRE 2024



Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día
10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Registro Electrónico

Registro:

049/REle/E/2024/17551

10-12-2024 10:15:07

plm_registro_ejpu_02

I MEMORIA

1. OBJETO Y AGENTES
2. ÁMBITO DE ACTUCIÓN
3. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD
4. AFECCIONES
5. ORDENACIÓN PROPUESTA
6. FICHA RESUMEN

II PLANOS

- RE.1 SITUACIÓN
RE.2 MODIFICACIÓN_ORDENACIÓN

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día
10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

VD**VICTOR M. DÍAZ HUERTA**. ArquitectoC/ Orbits 276. Urb. El Sol -Alcolea 14610 CÓRDOBA
victor498290@gmail.com**2**
9

Registro Electrónico

Registro:

049/REle/E/2024/17551

10-12-2024 10:15:07

pse_registro_ejpu_02

1. OBJETO Y AGENTES

Objeto

Se redacta el presente documento de Modificación de Plan Parcial del ámbito de la Unidad de Ejecución 2 del Plan Parcial SUS/NE-2 del PGOU de PALMA DEL RIO, CORDOBA, al objeto de solicitar ante el Ayuntamiento de Palma del Río su tramitación, en virtud del artículo 80. de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) desarrollado por el artículo 98.2.b) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (en adelante RGLISTA), por el que la iniciación del procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística correspondiente a la Administración urbanística se puede realizar a solicitud de los interesados, acompañada de un borrador del instrumento de ordenación urbanística.

Tal y como se establece en el artículo 40.4 de la LISTA, el presente documento está sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada, al tratarse de la MODIFICACIÓN de un Plan Parcial de Ordenación que no se encuentra entre los supuesto indicado en el artículo 40.3.

El objeto del presente documento es comenzar la tramitación de la actuación de transformación urbanística de nueva urbanización del ámbito de suelo clasificado por el Texto Refundido del PGOU de Palma del Río como suelo urbanizable Ordenado API/SUO/NE-2/11 (UE-2), con su admisión a trámite y consulta pública.

La LISTA en su artículo 86. *Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística*, establece que la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su *revisión o modificación*; entendiéndose por *revisión la adopción de un nuevo modelo de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística*, y *modificación*, todas las demás.

Igualmente, el artículo 118. *Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística* del RGLISTA reafirma que la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su *revisión o modificación*; y el artículo 120. *Revisión de los instrumentos de ordenación urbanística*, establece que deberán ser revisados:

- Por el agotamiento de sus previsiones.
- Por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico, territorial, ambiental, patrimonial o económico.
- Por encontrarse el instrumento manifiestamente desfasado.

Por lo anteriormente expuesto, entendemos que el presente documento se trata de una modificación del Plan Parcial

Promotor

El promotor es la sociedad AGRICOLAS EL LINOS.L., con C.I.F.B- 14296131, representada por D. Manuel Jiménez Chaparro y Dª. María Teresa Jiménez Chaparro con D.N.I 30,494,952 B y 52,564,503 G, respectivamente, en calidad de Administradores mancomunados de dicha sociedad, y con domicilio en Carretera Córdoba-Sevilla, Km 52, de Palma del Río (CP 14700).

Equipo redactor

El presente documento ha sido redactado por VÍCTOR M. DÍAZ HUERTA, arquitecto colegiado con número 203 del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba, y con domicilio en calle Órbita 276, Urbanización El Sol, (14610 Alcolea), Córdoba.

Firmado por DÍAZ HUERTA VÍCTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación es la Unidad de Ejecución nº 2 del Plan Parcial del Sector SUS/NE-2/11 del PGOU de Palma del Río, aprobado por el Ayuntamiento-Pleno, en sesión ordinaria de 30-4-2009.

Los terrenos afectados se sitúan al noreste del núcleo urbano de Palma del Río. Sus límites son los siguientes:

- NORTE: Suelo urbanizable del sector SUS/NE-3.
- SUR: Avenida Aulio Cornelio Palma, principal vía del municipio.
- ESTE: UE nº 1 del PP- SUS/NE-2/11 del PGOU de Palma del Río
- OESTE: Suelo urbanizable del sector SUS/NE-1.

Los terrenos comprenden un área de forma irregular, con una superficie total de **55.014,14 m²**.

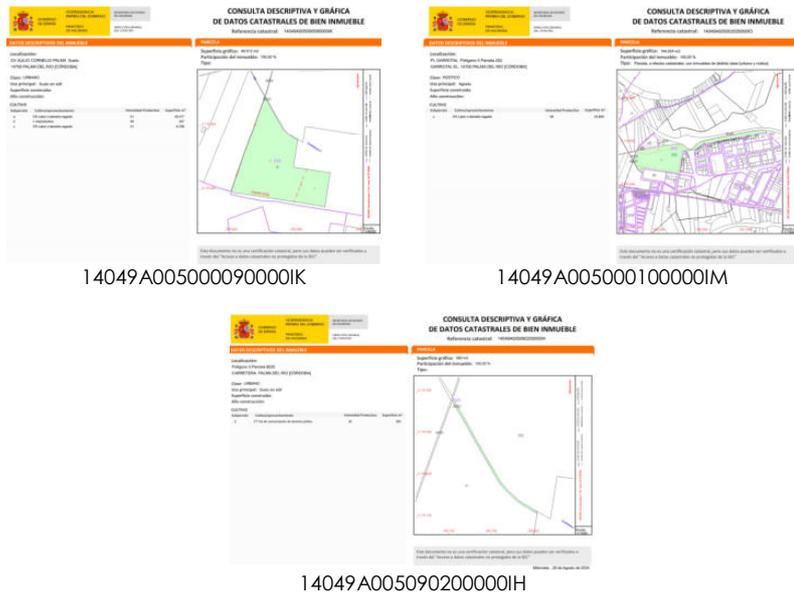
3. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

Según los datos obtenidos en la Oficina Municipal del Catastro los terrenos incluidos en el sector al Polígono 005 de Rústica, concretamente se trata de las parcelas 00009, 00010 y 09020.

Propietarios	Pol.	Parc.	Referencia Catastral	Superficie
Luis Jiménez y Otros	5	9	14049A005000090000IK	49.096,32 m ²
Agrícolas EL Lino S.L.	5	10	14049A005000100000IM	3.340,46 m ²
Ministerio de Fomento	5	9020	14049A005090200000IH	326,00 m ²
Ayto. de Palma del Río (Viario)				2.251,56 m ²
				55.014,34 m ²

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

Información Catastral



Firmado por DÍAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Registro Electrónico

Registro:
049/REle/E/2024/17551

10-12-2024 10:15:07

plm_registro_0101_02

4. AFECCIONES

Afecciones por normativas sectoriales

Se consideran que generan Afecciones Sectoriales aquellos que afecten a las competencias de las siguientes Administraciones Públicas y Compañías Suministradores:

- Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda: Es la encargada de las competencias en materia de urbanismo, planificación, ordenación del territorio e infraestructura viarias.
- Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul: Informa sobre el impacto ambiental, la gestión de recursos naturales y el cumplimiento de la normativa ambiental.
- Consejería de Salud y Consumo: En caso de que el plan pueda tener un impacto en la salud pública o en el entorno de zonas habitadas.
- Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) del Ministerio de Fomento.
- Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, del Ministerio para la Transición Ecológica.
- Endesa Distribución Eléctrica S.A.
- Agua y Saneamiento. Servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Palma del Río.
- Consejo Consultivo de Andalucía
- Área de Servicios Públicos, Infraestructuras y Equipamientos. Delegación de Parques Infantiles y Zonas Verdes del Ayuntamiento de Palma del Río.

5. ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación propuesta corresponde a la cuarta alternativa estudiada, se ajusta a lo establecido en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Palma del Río aprobado por el Ayuntamiento Pleno el día 26 de octubre de 2023, en cuanto a objetivos, usos y aprovechamientos, respetando las determinaciones de ordenación de carácter estructural recogidas en la correspondiente ficha urbanística.

La ordenación del Sector se realiza mediante el trazado de viales, en continuación con los existentes, lo que lo dividen en distintas manzanas.

La ordenación contempla un total de 10 parcelas, 5 de ellas destinadas a zonas verdes, 1 a uso terciario y 4 a residencial plurifamiliar libre.

Parcela de Uso Terciario.

Se proyecta una manzana destinada a uso terciario, concretamente la manzana 2.1 con una superficie de 7.640,06 m² a la que se la asigna una edificabilidad 0.5 m²/m^{2s} (3.820,03 m^{2t}), cumpliendo lo exigido en la ficha correspondiente del Plan General de Ordenación Urbana.

Se ubica en la parte sur del sector, concretamente en la confluencia de uno de los viales principales y la avenida Aulio Cornelio Palma.

MANZANA	REGIMEN	ORDENANZA	ALINEACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILI.	TECHO MAX
				m ^{2s}	m ^{2t} /m ^{2s}	Edif_m ^{2t}
MANZANA 2,1	LIBRE	TERCIARIO	LIBRE	7.640,06	0,5000	3.820,03
TOTALES				7.640,06		3.820,03

Firmado por DÍAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Parcelas Residenciales.

La cuatro manzanas residenciales se clasifican como plurifamiliares (Manzanas Intensivas), con planta baja + tres plantas, con grandes espacios libres se uso privado en el interior. Se disponen en los viales paralelos a la avda. Aulio Cornelio, para formalizar esta avenida, y en orientación Este-Oeste.

MANZANA	REGIMEN	ORDENANZA	ALINEACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICABILI.	TECHO MAX
				m2s	m2l/m2s	Edif_m2l
MANZANA 2,2	LIBRE	MANZANA INTENSIVA-NE-2,2	A VIAL	3.577,07	2,1600	7.726,47
MANZANA 2,3	LIBRE	MANZANA INTENSIVA-NE-2,2	A VIAL	3.740,77	2,1600	8.080,06
MANZANA 2,4	LIBRE	MANZANA INTENSIVA-NE-2,2	A VIAL	2.408,34	2,1600	5.202,01
MANZANA 2,5	LIBRE	MANZANA INTENSIVA-NE-2,2	A VIAL	5.783,38	2,1600	12.492,10
TOTALES				15.509,56		33.500,65

La densidad, tras la entrada en vigor de la Ley 2/2012 corresponde a los planes generales fijar -con carácter estructural- las correspondientes horquillas o niveles de densidad, acotadas por un valor máximo y otro mínimo, mientras que corresponderá al instrumento que establezca la ordenación detallada del ámbito, establecer la concreción exacta del número de viviendas ("número exacto") que pueden materializarse en el ámbito.

En nuestro caso, la Innovación regula que la Densidad debe ser Media, (más de 30 y hasta 50 viviendas Hectáreas) Por lo que determinamos para el total del Plan Parcial una densidad de

50 vivi/hc

Considerando que el ámbito total del Plan Parcial era 11,1652 Hectáreas, por lo que se le podría asignar un total de **558 viviendas**. Teniendo en cuenta que en la Unidad de Ejecución 1, se consumieron 175 viviendas, a esta unidad le corresponderían **383 viviendas**

El número de viviendas y las unidades de aprovechamiento por manzana propuesto es.

MANZANA	Viviendas.	Viviendas	Apartamentos	Coef.Ho.	Uas
	Computables	Art 10,136 ,2 (80%)	Art 10,136.2		
MANZANA 2,2	88	70	27	1,30	10.044,41
MANZANA 2,3	92	74	28	1,30	10.504,08
MANZANA 2,4	59	48	18	1,30	6.762,62
MANZANA 2,5	143	114	43	1,30	16.239,73
	383	306	116		43.550,84

Considerando lo establecido en la Disposición adicional primera del reglamento de la LISTA, que regula que el coeficiente aplicable para el cálculo de los habitantes por vivienda es de 2,4, podemos indicar que el número de habitantes teóricos del sector sería de 804 habitantes.

RESUMEN

Numero viviendas	383 viviendas
Habitantes	919 habitantes

Considerando lo establecido en el apartado 3.b) del artículo 47 de RGLISTA, que dice que "Se presumirá que, en un área homogénea, un aumento de la edificabilidad o del número de viviendas o un cambio de uso o tipología no precisa nuevas dotaciones públicas cuando de ello no se derive un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de la población superior al veinte por ciento en su ámbito", pero se tiene en cuenta que la reserva de Dotaciones Públicas, concretamente para Equipamientos, exigida por el PGOU era de 10.000 m2s y el propio Plan Parcial reservo una parcela de 30.030,96m2s (tres veces superior), se cumple sobradamente con la cesión de suelo para Dotaciones Públicas.

Así mismo se cumple con la edificabilidad máxima ordenada en el Texto Refundido del PGOU y no se agota las unidades de aprovechamiento que corresponden al sector.

Firmado por DÍAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Zonas Verdes.

En cuanto a las zonas verdes, se respeta la situación de aquellas que conforman la carretera del Cementerio, sin embargo se modifica la situación de la más extensa pasándola a las proximidades del helipuerto del CHARE, formando parte de su zona Superficies Limitadoras de Obstáculos (SLO). El resto de zonas verdes, hasta alcanzar los requerimientos del Plan Parcial, se distribuyen entre las edificaciones, a fin de favorecer la adecuada ventilación y soleamiento de las viviendas.

MANZANA	ORDENANZA	SUPERFICIE m2s
MANZANA ZV1	ZONA VERDE	5.580,30
MANZANA ZV2	ZONA VERDE	1.806,90
MANZANA ZV3	ZONA VERDE	2.712,56
MANZANA ZV4	ZONA VERDE	700,53
MANZANA ZV5	ZONA VERDE	1.427,00
TOTALES		12.227,29

Superior a los 12.000 m2s exigidos en el Texto Refundido del PGOU vigente.

Así mismo en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 82 del RGLISTA, c), se plantarán 335 árboles, uno por vivienda o 100 m2 edificables, y se ubicarán preferentemente en las zonas verdes, así como en los itinerarios peatonales.

Red Viaria

La constituyen los nuevos viales proyectados para el sector, incluidos zona de rodadura, acerados, carril bici y aparcamientos. La superficie ocupada por la red viaria es de 19.637,43 m². 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 con pendientes de acuerdo con el Decreto 72/1992 de 5 de mayo, al objeto de que no existan barreras arquitectónicas que dificulten el desplazamiento personas discapacitadas.

Previsión de aparcamientos

Según regula el artículo 82. Reservas y estándares dotacionales, punto b) se prevén en la UE-2, 158 plazas de aparcamiento de carácter público, dispuestas en el viario, que sumadas a las 223, ya dispuesta en a la UE-1, suponen un total de 381 plazas.

El artículo 82. Reservas y estándares dotacionales, punto b) del RGLISTA, establece que se ha de reservar una plaza de aparcamiento para automóviles por cada 100 m2 de edificabilidad lucrativa no residencial más media plaza adicional por cada habitante previsto, de las que al menos el cincuenta por ciento habrán de tener carácter público.

En nuestro caso serían para un número de habitantes del plan parcial de 1.217 habitantes, se necesitarían 609 plazas de aparcamiento, para 3.820,03 m2t de uso terciario, 39 plazas, lo que supondría una reserva de 648 plazas de aparcamiento, de las que el 50%, (324 plazas) deben tener carácter público, como se han dispuesto un total de 381 plazas, se cumplo establecido en el artículo 82.

	TR_PGOU	LEY 7/2021 Y REGLAMENTO		A cumplir	Ordenación
Espacios Libres	12.000 m2	S/PGOU o 7m2 por hab.	12.000 -	8.517,6 m2	12.000,00 m2
Plazas Aparcamientos		1p/100m2t no residencial ½ p/habitante	648	50% publicas	324
Nº Mínimo Árboles	1 arb/viv			335	>335
Plazas Movilidad Reducida		1/40 plazas		9	10

Firmado por DÍAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

6. FICHA RESUMEN

MANZANA	REGIMEN	ORDENANZA	ALINEACIÓN	SUPERFICIE m2s	EDIFICABIL. m2t/m2s	TECHO MAX Edif_m2t	ALTURA	VIVIENDAS. COMPUTABLES
M- 2,1	LIBRE	TERCIARIO	LIBRE	7.640,06	0,5000	3.820,03		
TOTALES				7.640,06		3.820,03		
M- 2,2	LIBRE	M. I.-NE-2,2	A VIAL	3.577,07	2,1600	7.726,47	PB+3	88
M- 2,3	LIBRE	M. I.-NE-2,2	A VIAL	3.740,77	2,1600	8.080,06	PB+3	92
M- 2,4	LIBRE	M. I.-NE-2,2	A VIAL	2.408,34	2,1600	5.202,01	PB+3	59
M- 2,5	LIBRE	M. I.-NE-2,2	A VIAL	5.783,38	2,1600	12.492,10	PB+3	143
TOTALES				15.509,56		33.500,65		383
M- ZV1		ZONA VERDE		5.580,30		0,00		
M- ZV2		ZONA VERDE		1.806,90		0,00		
M- ZV3		ZONA VERDE		2.712,56		0,00		
M- ZV4		ZONA VERDE		700,53		0,00		
M- ZV5		ZONA VERDE		1.427,00		0,00		
TOTALES				12.227,29				
VIARIO				19.637,43				
AMBITO UE-2				55.014,34		37.320,68		383

MANZANA	ORDENANZA	SUPERFICIE m2s	TECHO MAX Edif_m2t	VIVIENDAS. COMPUTABLES	VIVIENDAS Art 10,136 2	APARTAMENTOS Art 10,136	COEF.HO.	UAS
M- 2,1	TERCIARIO	7.640,06	3.820,03				1,40	5.348,04
TOTALES		7.640,06	3.820,03					5.348,04
M- 2,2	M. I.-NE-2,2	3.577,07	7.726,47	88	70	27	1,30	10.044,41
M- 2,3	M. I.-NE-2,2	3.740,77	8.080,06	92	74	28	1,30	10.504,08
M- 2,4	M. I.-NE-2,2	2.408,34	5.202,01	59	48	18	1,30	6.762,62
M- 2,5	M. I.-NE-2,2	5.783,38	12.492,10	143	114	43	1,30	16.239,73
TOTALES		15.509,56	33.500,65	383	306	116		43.550,84

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Registro Electrónico

Registro:
049/REle/E/2024/17551
10-12-2024 10:15:07

pic_registro_ejpu_02

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL		
	TR PGOU	Modificación UE2-PP-SUS/NE-2
Clase de Suelo	Urbanizable Ordenado	Urbanizable Ordenado
Superficie bruta m ²	55.014,14	55.014,14

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
Área de Intervención		Reforma de áreas industriales	Reforma de áreas industriales
Uso Global		RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
Superficie edificable total (m ² t)		37.342,93	37.320,68
Nº viviendas	Sujetas a algún régimen de protección pública	Materializadas en la UE-1 del PP-SUS/NE-2	Materializadas en la UE-1 del PP-SUS/NE-2
	Libres	273	335
Espacios libres		12.000,00 m ² s	12.227,29 m ² s
Usos y Tipología		M I NE-2	M I NE-2.2
Coef. de Uso y Tipología		1.30	1.30
Edificabilidad (m ² t)		37.342,93 m ² t	37.320,68 m ² t

PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN	
Plan Parcial aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de fecha 30 de abril de 2009, inscrito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento con e numero 2/2009 y publicado en el BOp nº 148 de 6 de agosto de 2009.	

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

VD

VICTOR M. DÍAZ HUERTA. Arquitecto

C/ Orbits 276. Urb. El Sol -Alcolea 14610 CÓRDOBA
victor498290@gmail.com

9

9

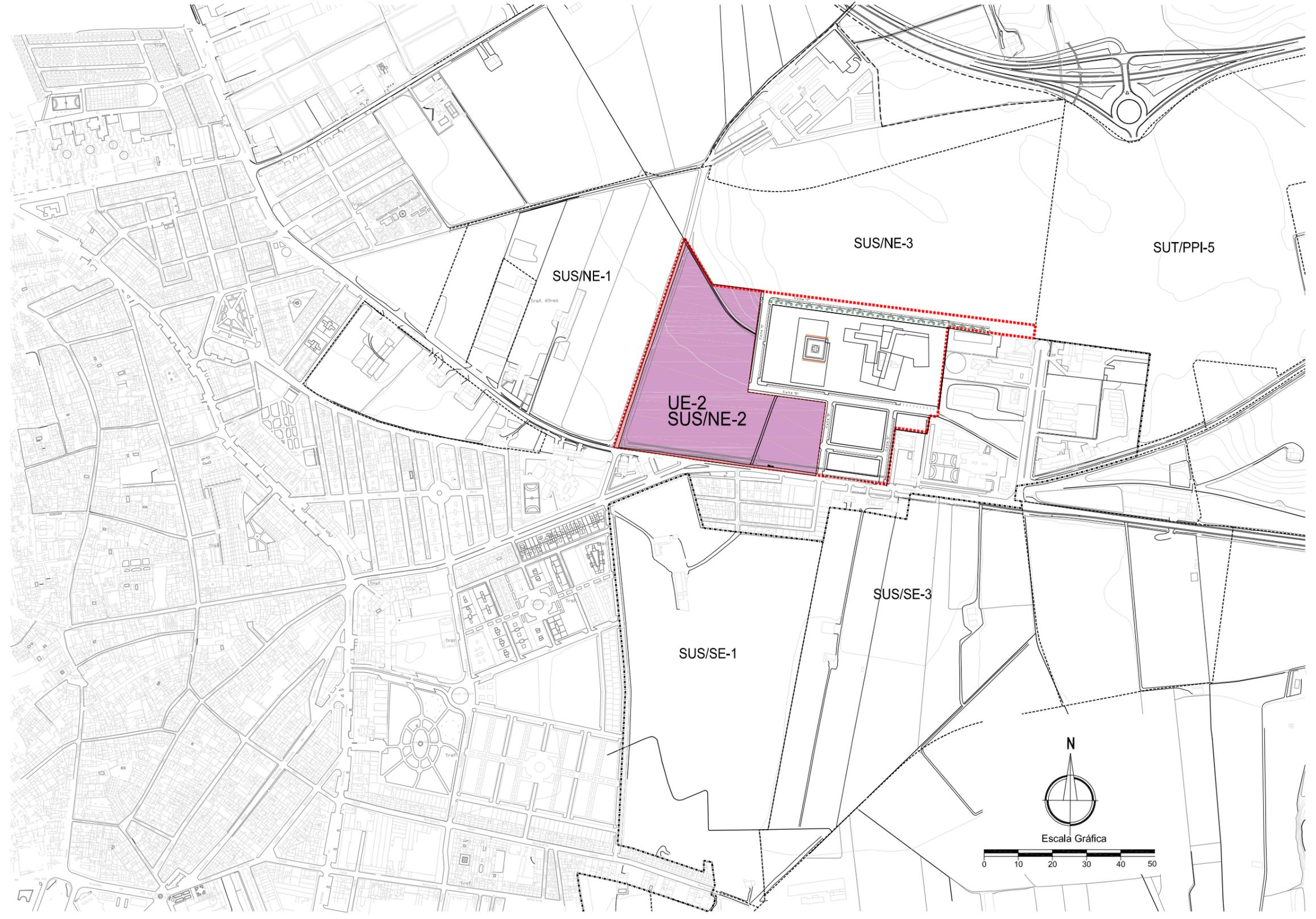
Registro Electrónico

Registro:

049/REle/E/2024/17551

10-12-2024 10:15:07

pse_registro_ejpu_02



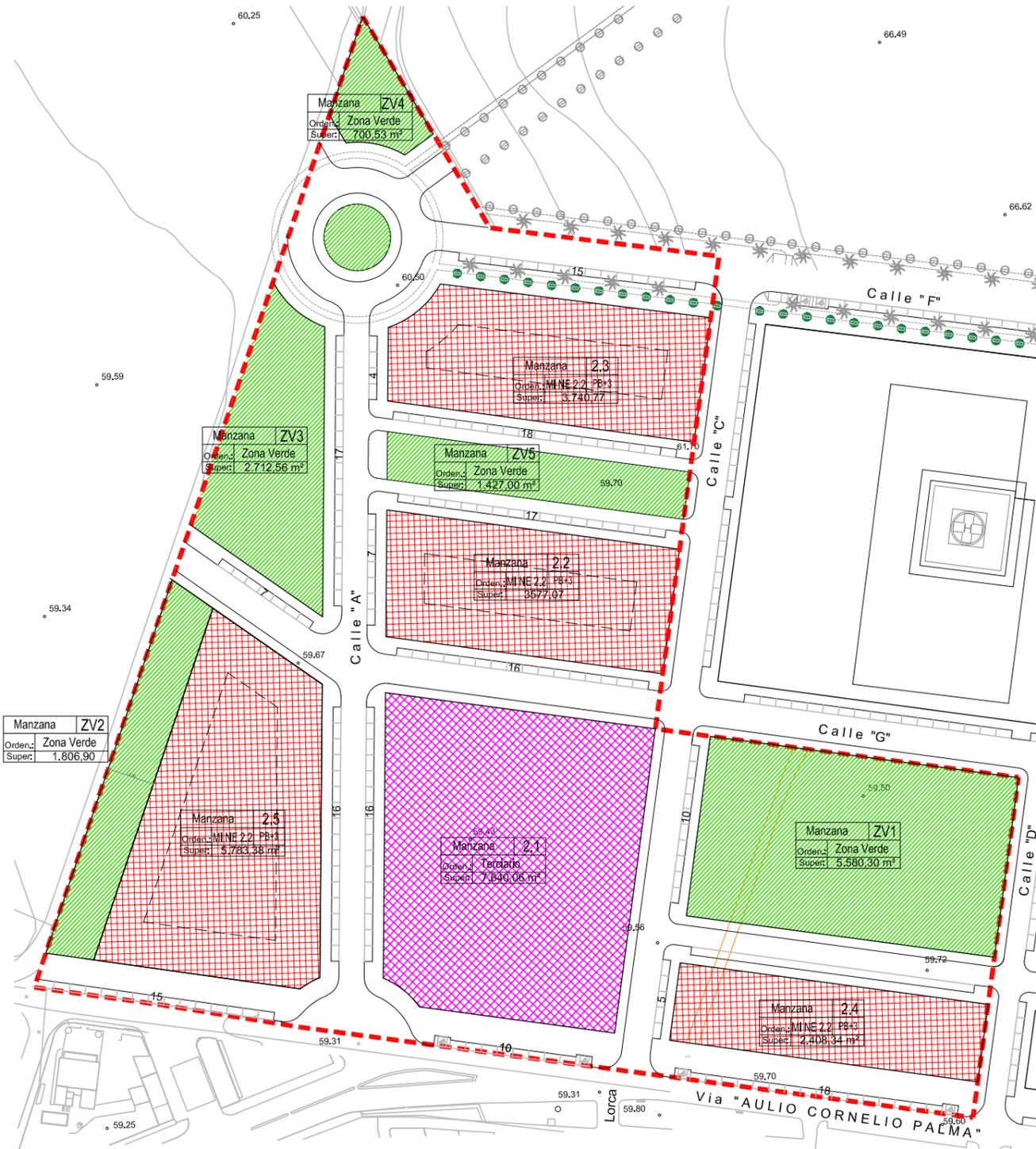
Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

VICTOR DIAZ HUERTA | Arquitectura y Urbanismo
 C./ Órbita 276 Urb. El Sol - 14610 Córdoba
 victor498290@gmail.com 607 55 60 96

MODIFICACIÓN UE-2 del PLAN PARCIAL SUS/NE-2 (Noroeste - 2) PGOU PALMA DEL RIO
 Promotor AGRÍCOLAS "EL LINO" S.L. Situación AVDA. AULIO CORNELIO_ PALMA DEL RIO - CÓRDOBA

SITUACIÓN Plano nº: **RE1**
 DICIEMBRE 2024 Escala: 1:5000

Registro Electrónico
Registro:
 049/REIe/E/2024/17551
 10-12-2024 10:15:07



MANZANA	REGIMEN	ORDENANZA	ALINEACIÓN	SUPERFICIE m2s	EDIFICABILI. m2t/m2s	TECHO MAX Edif_m2t	ALTURA	VIVIENDAS. COMPUTABLES
M- 2.1	LIBRE	TERCIARIO	LIBRE	7.640,06	0,5000	3.820,03		
TOTALES				7.640,06		3.820,03		
M- 2.2	LIBRE	M. I.-NE-2.2	A VIAL	3.577,07	2,1600	7.726,47	PB+3	88
M- 2.3	LIBRE	M. I.-NE-2.2	A VIAL	3.740,77	2,1600	8.080,06	PB+3	92
M- 2.4	LIBRE	M. I.-NE-2.2	A VIAL	2.408,34	2,1600	5.202,01	PB+3	59
M- 2.5	LIBRE	M. I.-NE-2.2	A VIAL	5.783,38	2,1600	12.492,10	PB+3	143
TOTALES				15.509,56		33.500,65		383
M- ZV1		ZONA VERDE		5.580,30		0,00		
M- ZV2		ZONA VERDE		1.806,90		0,00		
M- ZV3		ZONA VERDE		2.712,56		0,00		
M- ZV4		ZONA VERDE		700,53		0,00		
M- ZV5		ZONA VERDE		1.427,00		0,00		
TOTALES				12.227,29				
VIARIO				19.637,43				
AMBITO UE-2				55.014,34		37.320,68		383

LEYENDA:

	TERCIARIO		UNIFAMILIAR ADOSADA NE-2		ALTURAS EDIFICACIÓN
	EQUIPAMIENTOS		RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR		PB + 1
	ESPACIOS LIBRES		MANZANA INTENSIVA NE-2.2		PB + 3
			MANZANA INTENSIVA NE-2		ALINEACIÓN EXTERIOR Y LÍNEA DE EDIFICACIÓN
					ESPACIO LIBRE CON LOCALIZACIÓN VINCULANTE
					PLAZAS DE APARCAMIENTO

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

VICTOR DIAZ HUERTA | Arquitectura y Urbanismo
 C./ Órbita 276 Urb. El Sol - 14610 Córdoba
 victor498290@gmail.com 607 55 60 96

MODIFICACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 - PLAN PARCIAL SUS/NE-2 - PGOU PALMA DEL RIO
 Promotor **AGRÍCOLAS "EL LINO" S.L.** Situación **PALMA DEL RIO - CÓRDOBA**

MODIFICACIÓN_ORDENACIÓN Plano nº: **RE2**
 DICIEMBRE 2024 Escala: 1:1500

Registro Electrónico

Registro:
 049/REIe/E/2024/17551
 10-12-2024 10:15:07

III_NORMATIVA URBANÍSTICA

AVANCE

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 DEL PLAN PARCIAL SUS/NE-2

SITUACIÓN
AVENIDA AULIO CORNELIO_ PALMA DEL RIO (CÓRDOBA)

PROMUEVE
AGRICOLAS EL LINO

REDACTOR
VICTOR MANUEL DIAZ HUERTA _ ARQUITECTO

DICIEMBRE 2024



Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Registro Electrónico

Registro:

049/REle/E/2024/17551

10-12-2024 10:15:07

plm_registro_eplm_02

INDICE

CAPITULO 1º GENERALIDADES

- 1.1 Ámbito de aplicación
- 1.2 Límites
- 1.3 Documentos básicos para su aplicación
- 1.4 Interpretación y discrepancias
- 1.5 Vigencia y revisión
- 1.6 Obligatoriedad

CAPITULO 2º RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- 2.1 Calificación del suelo
- 2.2 Clases de usos
- 2.3 Definición de usos
- 2.4 Instrumentos complementarios de ordenación
- 2.5 Instrumentos de gestión
- 2.6 Parcelaciones
- 2.7 Cesiones del suelo
- 2.8 Estudios de detalle
- 2.9 Proyectos de urbanización
- 2.10 Ejecución material y recepción de las obras de urbanización
- 2.11 Conservación de las obras de urbanización

CAPITULO 3º NORMAS DE EDIFICACIÓN

- 3.1 Delimitación
- 3.2 Condiciones particulares de la vivienda unifamiliar adosada N-2
- 3.3 Condiciones particulares de la zona de edificación manzana intensiva N-2
- 3.4 Condiciones particulares de la zona de edificación manzana intensiva protección oficial n-2.
- 3.5 Condiciones particulares para uso centros terciarios
- 3.6 Condiciones particulares para uso dotacional y servicios públicos.
- 3.7. Condiciones particulares para sistema de espacios libres
- 3.8 Condiciones particulares para sistema viario

CAPITULO 4º NORMAS DE URBANIZACIÓN

- 4.1 Condiciones generales
- 4.2 Proyecto de urbanización
- 4.3 Normas de urbanización
- 4.4 Red viaria
- 4.5 Red de abastecimiento de agua y contra incendios.
- 4.6 Red de alcantarillado
- 4.7 Red de energía eléctrica
- 4.8 Red de alumbrado público
- 4.9 Red de telefonía
- 4.10 Red de gas natural
- 4.11 Sistema de espacios libres

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT-Usuarios

VD

VICTOR M. DÍAZ HUERTA. Arquitecto

C/ Orbits 276, Urb. El Sol -Alcolea 14610 CÓRDOBA
victor498290@gmail.com

2

13

Registro Electrónico

Registro:

049/REle/E/2024/17551

10-12-2024 10:15:07

plm_registro_eipul_02

III _ NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPITULO 1º.- GENERALIDADES

Artículo 1.1. - ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Ordenanzas determinan las condiciones necesarias para la urbanización, edificación y uso del suelo dentro del ámbito comprendido en la Unidad de Ejecución 2 Plan Parcial del Sector Residencial SUS/NE-2, incluido como tal en el Texto Refundido del PGOU (Aprobado 26-10-2023) de Palma del Río (Córdoba).

Con carácter complementario a estas Ordenanzas, serán de aplicación todas las disposiciones generales del Texto Refundido del PGOU que les sean de aplicación. Igualmente le serán de aplicación toda la legislación de rango superior.

Artículo 1.2. - LIMITES

Los terrenos se sitúan al noreste del núcleo urbano de Palma del Río, y está delimitado en el sur por la Vía Aulio Cornelio Palma, este por suelo urbano (UE-1 del mismo Plan Parcial), al oeste por el camino del Cementerio, y al norte por terrenos del sector SUS/NE-3 y suelo urbano (UE-1 del mismo Plan Parcial).

La superficie total del ámbito es de 54.014,34 m².

Artículo 1.3. - DOCUMENTOS BÁSICOS PARA SU APLICACIÓN

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

- Memoria.
- Planos de Información
- Planos de Ordenación.
- Normativa Urbanística.
- Documento Ambiental.

Artículo 1.4. - INTERPRETACIÓN y DISCREPANCIAS

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

La interpretación de las disposiciones que incluye se efectuará en función del contenido de la totalidad de documentos que integran el Plan Parcial y de conformidad con el espíritu y finalidad del Texto Refundido del PGOU (Aprobado 26-10-2023) de Palma del Río.

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

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

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

1. Ley de Impulso y Sotenibilidad del Territorio Andaluz y su reglamento.
2. Texto Refundido del PGOU (Aprobado 26-10-2023)
3. Modificación de la UE-2 del Plan Parcial del Sector Residencial SUS/NE-2.

Artículo. 1.5. - VIGENCIA Y REVISIÓN

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

Artículo. 1.6. - OBLIGATORIEDAD

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

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT-Usuarios

VD

VICTOR M. DÍAZ HUERTA. Arquitecto

C/ Orbita 276, Urb. El Sol -Alcolea 14610 CÓRDOBA
victor498290@gmail.com

3

13

Registro Electrónico

Registro:

049/REle/E/2024/17551

10-12-2024 10:15:07

plu_registro_eplu_02

CAPITULO 2º.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 2.1. - CALIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo comprendido en el ámbito del sector queda calificado como residencial en su categoría de vivienda plurifamiliar y terciario

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

- Zona de edificación Manzana Intensiva
- Terciario
- Varios y aparcamientos
- Espacios Libres

Artículo 2.2. - CLASES DE USOS

En nuestro caso el uso global es el residencial plurifamiliar. El uso terciario también está incluido dentro del sector.

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

Artículo 2.3. - DEFINICION DE USOS

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

• **Uso Residencial:** Es el uso predominante contemplado en el presente Plan Parcial. Su definición y usos pormenorizados quedan recogidos en los Art.- 10.132 y siguientes de la Sección 2ª del "**Capítulo III. Normas Básicas de los Usos**" del Texto Refundido del PGOU (Aprobado 26-10-2023)

• **Uso centro y Servicios terciarios:** Uso contemplado en el presente Plan Parcial. Su definición y usos pormenorizados quedan recogidos en los Art.- 10.151 y siguientes de la Sección 4ª del "**Capítulo III. Normas Básicas de los Usos**" del Texto Refundido del PGOU (Aprobado 26-10-2023)

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

• **Sistema Viario:** Está constituido por el conjunto de calzadas de circulación rodada, Acerados y vías peatonales, y las zonas de estacionamiento de vehículos, que se señalen en los planos correspondientes. Todo el sistema viario es de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Palma del Río. Su definición y usos pormenorizados quedan recogidos en el Art.- 10.200 y siguientes de la Sección 7ª del "**Capítulo III. Normas Básicas de los Usos**" del Texto Refundido del PGOU. El terreno con esta calificación es de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Palma del Río.

Artículo 2.4. - INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE ORDENACIÓN

La presente modificación del Plan Parcial se desarrollará según las determinaciones de la LISTA y de los Reglamentos de Planeamiento y Gestión Urbanística, del Texto Refundido del PGOU (Aprobado 26-10-2023) y el propio Plan Parcial.

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

Artículo 2.5. - INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

La Modificación del Plan Parcial se gestionará mediante una Unidad de Ejecución actuándose por el sistema de COMPENSACIÓN.

Artículo 2.6. - PARCELACIONES

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT-Usuarios

VD

VICTOR M. DÍAZ HUERTA. Arquitecto

C/ Orbita 276, Urb. El Sol -Alcolea 14610 CÓRDOBA
victor498290@gmail.com

4

13

Registro Electrónico

Registro:

049/REle/E/2024/17551

10-12-2024 10:15:07

plu_registro_dpu_02

Las parcelaciones se definirán en el Proyecto de Reparcelación, no alteraran las determinaciones del presente Plan Parcial en cuanto a viales, sistemas de equipamientos, etc. En el suelo lucrativo de uso residencial, se permite, a partir de las manzanas definidas, la segregación en parcelas de menores dimensiones siempre que se cumplan, en cada una de las resultantes, las condiciones mínimas exigidas en cuanto a superficie y frente de fachada, para cada tipología de vivienda plurifamiliar. En caso necesario se redactaría un Estudio de Detalle de la manzana a segregar.

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

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

Artículo 2.7. - CESIONES DEL SUELO

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

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

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

Artículo 2.8. - ESTUDIOS DE DETALLE

Será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle para la segregación en parcelas de las manzanas calificadas como Manzana Intensiva N-2-2. En el resto y en consonancia con la legislación vigente, se mantiene el recurso, tanto para la Administración como para los administrados, de proponer en caso de conveniencia su formulación cuando abarquen manzanas completas.

Artículo 2.9. - PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

El proyecto de urbanización será único para cada una de las fases en las que se divide el Sector, se ajustará a lo establecido en la legislación vigente, y contendrá todas las determinaciones técnicas necesarias para la realización de las obras. Su aprobación llevará implícita la licencia para la ejecución de las mismas.

Se atenderá a lo especificado en el Capítulo 4º. Normas Básicas de Urbanización, del TÍTULO X de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU.

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

Artículo 2.10. - EJECUCIÓN MATERIAL Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La ejecución de las obras de urbanización previstas en el Sector y concretadas en el Proyecto de Urbanización, corresponde a la Junta de Compensación.

Las obras se podrán ejecutar por fases. Las fases definidas constituirán unidades funcionales autónomas de forma que doten de todos los servicios a parcelas concretas, y en todo caso a las cesiones contempladas en la LISTA, garantizando su distribución equilibrada entre fases, en cumplimiento del artículo 96 de dicha Ley.

Una vez concluidas las obras de urbanización, en su totalidad o parcialmente, se procederá, por parte del Ayuntamiento de Palma del Río, a la recepción de las mismas, siempre y cuando se hayan ejecutado totalmente conforme al proyecto de urbanización aprobado.

Artículo 2.11. - CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La conservación de las obras de urbanización compete al municipio.

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT-Usuarios

VD

VICTOR M. DÍAZ HUERTA. Arquitecto

C/ Orbits 276, Urb. El Sol -Alcolea 14610 CÓRDOBA
victor498290@gmail.com

5

13

Registro Electrónico

Registro:

049/REle/E/2024/17551

10-12-2024 10:15:07

plm_registro_eplm_02

CAPITULO 3º.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

3.1. - DELIMITACION:

Los usos que se permiten en el ámbito territorial de la presente Modificación de la UE-2 del Plan Parcial vendrán determinados según las zonas señaladas en el plano O.1 "Modificación _ Ordenación", siendo el uso global el designado como "Residencial".

3.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN MANZANA INTENSIVA N-2-2.

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

Artículo 3.2.1.- Delimitación:

Zona delimitada en el Plano nº O.1 "Modificación _ Ordenación", con las letras **MI-N 2-2**.

Artículo 3.2.2.- Parcela mínima. Agregación y segregación de parcelas:

La parcela mínima edificable debe tener una superficie mínima de 500 m2 y con un frente de fachada de al menos 20 metros. En el caso de subdivisión de manzanas en parcelas será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle que contemple la manzana completa a segregar, donde se coordinen las condiciones estéticas y de implantación de las edificaciones. Las determinaciones contenidas en el Estudio de Detalle serán de obligado cumplimiento en cada una de las parcelas segregadas.

Artículo 3.2.3.- Alineaciones, Retranqueos y Separación a Linderos:

Las edificaciones deberán alinearse a vial.

Artículo 3.2.4.- Ocupación:

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

En la planta baja de la edificación el cien por cien (100%).

En las plantas altas de la edificación el cien por cien (100%) de los catorce (14) primeros metros desde las alineaciones exteriores.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano ocupándose la totalidad de la parcela.

Artículo 3.2.5.- Edificabilidad máxima:

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela por el coeficiente de edificabilidad de **2.1600** m2f./m2s.

Artículo 3.2.6.- Número de plantas:

Se permite la construcción de **4 plantas (PB+3)** como máximo sobre rasante y 1 bajo rasante.

Artículo 3.2.7.- Patios:

Se autorizarán los patios de ventilación y luces y los patios de manzana, de acuerdo con las dimensiones establecidas en la Normas Generales del Texto Refundido del PGOU.

Artículo 3.2.8.- Usos:

El uso determinado será el de residencial.

Además del uso determinado se permitirán los siguientes usos pormenorizados:

Locales comerciales.
Garajes.

Artículo 3.2.9.- Aparcamientos:

Se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada vivienda y/o apartamento, o por cada 100 metros cuadrados techo de edificación.

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

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT-Usuarios

VD

VICTOR M. DÍAZ HUERTA. Arquitecto

C/ Orbita 276, Urb. El Sol -Alcolea 14610 CÓRDOBA
victor498290@gmail.com

6

13

Registro Electrónico

Registro:

049/REle/E/2024/17551

10-12-2024 10:15:07

plu_registro_eplu_02

3.3.- CONDICIONES PARTICULARES PARA USO CENTROS TERCIARIOS.

Las condiciones particulares para esta zona están recogidas en la **Subsección Decimotercera** del Capítulo II, TÍTULO XII, de las **Normas Urbanísticas de Carácter Estructural** del Texto Refundido del PGOU de Palma del Río. En particular son las siguientes:

Artículo 3.3.1.- Delimitación:

Zona delimitada en el Plano nº O.1 "Modificación _ Ordenación" con la letra T.

Artículo 3.3.2.- Alineaciones, Retranqueos y Separación a Linderos:

Las alineaciones de las edificaciones serán libres en la parcela.

Artículo 3.3.3.- Ocupación:

La ocupación sobre rasante de la parcela será en función de la edificabilidad. Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano ocupándose la totalidad de la parcela.

Artículo 3.3.4.- Edificabilidad máxima:

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela por el coeficiente de edificabilidad de **0.500 m²t./m²s.**

Artículo 3.3.5.- Número de plantas:

Se permite como máximo la construcción de **4 plantas (PB+3)** como máximo sobre rasante y 1 bajo rasante, pudiendo contar la edificación con una sola planta si el uso proyectado lo requiriera.

Artículo 3.3.6.- Patios:

Se autorizarán los patios de ventilación y luces y los patios de manzana, de acuerdo con las dimensiones establecidas en la Normas Generales.

Artículo 3.3.7.- Usos:

El uso determinado será el de centros y servicios terciarios.

Artículo 3.3.8.- Aparcamientos:

Se deberá prever en el interior de la parcela las plazas de aparcamiento necesarias según el uso al que se destine la misma, en función de lo establecido en la Sección 4ª del Capítulo III. Normas Básicas de los Usos del P.G.O.U de Palma del Río.

Artículo 3.3.9.- Espacios Libres:

Los espacios que no sean ocupados por edificación deberán ser tratados como espacios libres pudiendo ubicar en dichas zonas aparcamientos para vehículos, en el número que determine las ordenanzas particulares del uso.

Artículo 3.3.10.- Vallas:

Se construirá un cerramiento para la parcela alineada a vial, al menos en todo su perímetro que linde con viario público.

La valla se resolverá con elementos ciegos hasta una altura máxima de cien (100) centímetros, completada, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros, prohibiéndose los de malla metálica o similares. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

3.4. - CONDICIONES PARTICULARES PARA SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES:

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

3.5. - CONDICIONES PARTICULARES PARA SISTEMA VIARIO:

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

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT-Usuarios

VD

VICTOR M. DÍAZ HUERTA. Arquitecto

C/ Orbits 276, Urb. El Sol -Alcolea 14610 CÓRDOBA
victor498290@gmail.com

7

13

Registro Electrónico

Registro:

049/REle/E/2024/17551

10-12-2024 10:15:07

plu_registro_eplu_02

CAPITULO 4º.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

4.1. - CONDICIONES GENERALES

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

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

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

En el caso de que la urbanización, se desarrollase con anterioridad a los distintos sectores por los que el Plan Especial de Infraestructuras de Palma del Río, prevé la evacuación de aguas pluviales y residuales, el proyecto de urbanización deberá contener las obras complementarias correspondientes a fin de asegurar el correcto funcionamiento de las instalaciones proyectadas.

4.2. - PROYECTO DE URBANIZACIÓN

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

Su contenido se ajustará a lo indicado en la legislación vigente.

4.3. - NORMAS DE URBANIZACIÓN

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

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

La media de las rasantes de las parcelas resultantes de la ordenación no deberá quedar en más / menos 20 cm respecto de la rasante del acerado que la conforman la manzana.

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

4.4. - RED VIARIA

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

4.4.1. Trazado: Será el indicado en el plano de ordenación O.2 "Red Viaria, Trazado y Secciones", que no podrá ser modificado excepto en la reordenación de los accesos desde las vías exteriores existentes al Sector donde se cumplirá con lo exigido por el organismo titular de dichas vías.

4.4.2. Dimensionamiento: Las secciones mínimas para las calzadas han sido establecidas según de acuerdo con las Condiciones de Diseño de Viario establecidas en el ART.- 10.223 del Texto Refundido del PGOU.

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT - Usuarios

VD

VICTOR M. DÍAZ HUERTA. Arquitecto

C/ Orbits 276, Urb. El Sol -Alcolea 14610 CÓRDOBA
victor498290@gmail.com

8

13

Registro Electrónico

Registro:

049/REle/E/2024/17551

10-12-2024 10:15:07

plu_registro_eipul_02

De esta forma se han proyectado varios tipos de calzadas entre 18 y 9 m de ancho dependiendo de la importancia de las mismas. Estas están formadas por:

SECCIONES TIPO DE VIARIO

CALLE	ANCHO TOTAL	ACERA	APARCAMIENTO	CALZADA	APARCAMIENTO	ACERA
A	20,00	3,50	2,50	8,00	2,50	3,50
B-D-E	15,00	3,00	2,50	6,50	-----	3,00
C	17,00	2,50	-----	9,00	2,50	3,00
G	17,50	3,00	-----	9,00	2,50	3,00
	15,00	3,00	-----	9,00	-----	3,00

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

- Calzadas de tráfico rodado: pavimento asfáltico, teniendo en cuenta siempre que se trata de vías para la circulación de vehículos de peso medio.
- Aceras y calles peatonales: las aceras se ejecutarán con pavimento de baldosas hidráulicas con relieve, al igual que las aceras de la urbanización colindante, con bordillo de hormigón prefabricado bicapa.
- Aparcamientos: hormigón fratasado.
- Los accesos a parcelas y pasos de peatones se rebajarán de forma que se eliminen las barreras arquitectónicas, cuidando la no interrupción de los itinerarios peatonales.
- Carril bici: tendrá un ancho de 2.00 m y se ejecutará con solera de hormigón fratasado en color.

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

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

4.5. - RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y CONTRAINCENDIOS

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

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

4.5.2. Criterios de dimensionado:

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

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

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

4.5.3. Criterios de Diseño:

- a) Se deberá disponer un ramal por cada acerado donde vayan a conectarse las acometidas.
- b) La presión estática máxima en cualquier punto de la red no será superior a setenta metros c.d.a. (columna de agua). Si la presión en el punto de acometida a la red general fuera superior a setenta metros c.d.a., se instalará una válvula reductora de presión.
- c) La red de distribución se dispondrá siguiendo el trazado viario o los espacios públicos no edificables, con una organización, preferentemente mallada con tubería de fundición dúctil con válvulas de compuerta de cierre elástico.
- d) La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso con el fin de que en caso necesario cualquiera de los sectores pueda quedar fuera de servicio. Al objeto de poder vaciar la red en caso de reparación o para labores de mantenimiento, se dispondrá en cada sector una llave de desagüe conectada a cauce natural o a pozo de la red de alcantarillado, en cuyo caso incorporará válvula de retención para evitar succiones.
- e) La red de distribución se ubicará bajo el acerado. El cruce de la calzada se realizará por los menores puntos posibles disponiendo a tal fin conducciones de paso a través de la calzada que sirvan a conjuntos de arquetas de acometidas de la acera opuesta.

Los contadores o baterías de contadores se ubicarán en lugares accesibles para su lectura, en las entradas de las parcelas y con arquetas según normas. La acometida estándar será de 3/4 " para parcelas con viviendas unifamiliares y hasta 1 1/2 " para bloques de viviendas.

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

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

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

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

4.5.4. Red contra incendios:

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

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

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

Artículo 4.6. - RED DE ALCANTARILLADO

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

4.6.2. Criterios de dimensionado.

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT-Usuarios

VD

VICTOR M. DÍAZ HUERTA. Arquitecto

C/ Orbita 276, Urb. El Sol -Alcolea 14610 CÓRDOBA
victor498290@gmail.com

10
13

Registro Electrónico

Registro:

049/REle/E/2024/17551

10-12-2024 10:15:07

p.e. registro_elele.02

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

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

4.6.3. Criterios de diseño.

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

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

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

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

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

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

Artículo 4.7. - RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

4.7.1. Suministro: Corresponde el suministro a la compañía SEVILLANA-ENDESA.

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

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

4.7.3. Características: La dotación prevista será de 9.200 w por vivienda unifamiliar y de 5.750 w para los pisos de electrificación media, con el correspondiente coeficiente de simultaneidad que establece el REBT. Para el resto de usos, zonas verdes, viario, equipamientos, etc. Se realizará el cálculo y la estimación correspondiente. El Proyecto de Urbanización determinará la idoneidad de la red y disposiciones propuestas en estas previsiones.

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

Artículo 4.8. - RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

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

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT-Usuarios

VD

VICTOR M. DÍAZ HUERTA. Arquitecto

C/ Orbita 276, Urb. El Sol -Alcolea 14610 CÓRDOBA
victor498290@gmail.com

11
13

Registro Electrónico

Registro:

049/REle/E/2024/17551

10-12-2024 10:15:07

plu_registro_eplu_02

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

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

Para las zonas verdes el nivel de iluminación será de entre 5 y 15 lux y un grado de uniformidad mayor de 0'2.

En los viales se dispondrán luminarias sobre báculos de 9 m de altura, con disposición bilateral y separación de 35,00 m para los viales de 18 m y 16 m de ancho, y de 40 m para los de 12 m de ancho.

En cambio en las zonas verdes se colocaran farolas sobre báculo de 4 m. de altura.

Las luminarias serán estancas, de vapor de sodio alta presión, color corregido de 150 W.

Todos los elementos deberán ser homologados. La determinación de estos materiales se fijará por el Ayuntamiento en función de las características de los existentes en el municipio. Los Proyectos de Urbanización determinarán la idoneidad de la red y disposiciones propuestas en estas previsiones.

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

Artículo 4.9. - RED DE TELEFONÍA

4.9.1. Suministro: se realizará mediante conexión a la arqueta tipo D existente al otro lado de la Vía Aulio Cornelio, al sur del sector.

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

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

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

Artículo 4.10. - RED DE GAS NATURAL

4.10.1. Suministro: se realizará mediante conexión a la red general que discurre por el sector.

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

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

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

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT-Usuarios

VD

VICTOR M. DÍAZ HUERTA. Arquitecto

C/ Orbita 276, Urb. El Sol -Alcolea 14610 CÓRDOBA
victor498290@gmail.com

12
13

Registro Electrónico

Registro:

049/REle/E/2024/17551

10-12-2024 10:15:07

plu_registro_eplu_02

Artículo 4.11. - SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

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

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

Firmado por DIAZ HUERTA VICTOR MANUEL - ***9829** el día 10/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

VD

VICTOR M. DÍAZ HUERTA. Arquitecto

C/ Orbita 276. Urb. El Sol -Alcolea 14610 CÓRDOBA
victor498290@gmail.com

13

13

Registro Electrónico

Registro:

049/REle/E/2024/17551

10-12-2024 10:15:07

plm_registro_eipul_02