



ANUNCIO

CONSULTA PÚBLICA PREVIA A LA ELABORACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS/NE-2 (UE-2) DE PALMA DEL RIO.

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 77 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, se efectúa consulta pública en relación con el Avance de la Modificación del Plan Parcial del Sector SUS/NE-2 (UE-2) de Palma del Río, a través del portal web municipal, al objeto de recabar la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración del citado instrumento de ordenación urbanística, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo, haciéndoles saber, conforme determina el artículo 133 de la Ley 39/2015 de 1 de Octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, lo siguiente:

- El Avance es redactado por el arquitecto D. Víctor Díaz Huerta, por encargo de la entidad promotora AGRICOLAS EL LINO S.L., con C.I.F.B-14296131, y, tiene la consideración de borrador del modificado del Plan Parcial del Sector SUS/NE-2 (UE-2) de Palma del Río, a los efectos del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada que se ha iniciado mediante remisión del mismo, y del Documento Ambiental Estratégico, a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Córdoba, en cumplimiento de lo establecido en el art. 39 de la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

- Que el Plan General de Ordenación Urbana de Palma del Río prevé el sector SUS/NE-2/11, cuyo instrumento de ordenación detallada, el Plan Parcial fue aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno, en sesión ordinaria de 30-4-2009 (publicado en el BOP n.º 148 de 6-8-2009), donde se preveía:

1. La Unidad de Ejecución Nº 1 de 56.637,86 m² de superficie, que fue desarrollada, y sus obras de urbanización fueron finalizadas el 4-6-2012 y recepcionadas el 6-6-2012.
2. La Unidad de Ejecución Nº 2 de 55.014,14 m² de superficie, cuyo Plan Parcial antes citado preveía como determinaciones generales las siguientes:

Plaza Mayor de Andalucía nº 1 - 14700 Palma del Río (Córdoba) España - Telf. 957 710 244 Fax 957 644 739
<http://www.palmadelrio.es>

Código seguro de verificación (CSV):

BAAA 2362 40AA A16D C0EF



BAAA236240AAA16DC0EF

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

Firmado por La Concejala de Urbanismo CANOVACA SEGURA ROSA MARIA el 22-01-2025



AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO

(Registro de Entidades Locales nº 01140497)

(CÓRDOBA)

Urbanismo A.J.

Gex 17099/2024

MANZANA	REG	ORDENANZA	ALINEA.	SUPER. m2s	EDIFICABILI. m2t/m2s	TECHO MAX Edif_m2t	ALTURA
MANZANA 1	LIBRE	MANZANA INTENSIVA-NE-2	A VIAL	2.560,75	2,0388	5.220,86	PB+2+AI
MANZANA 2	LIBRE	MANZANA INTENSIVA-NE-2	A VIAL	2.356,63	2,0388	4.804,70	PB+2+AI
MANZANA 11	LIBRE	MANZANA INTENSIVA-NE-2	A VIAL	3.589,14	2,0388	7.317,54	PB+2+AI
				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	

- 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 tantas 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 para la UE 2:

- 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

Plaza Mayor de Andalucía nº 1 - 14700 Palma del Río (Córdoba) España - Telf. 957 710 244 Fax 957 644 739
<http://www.palmadelrio.es>

Código seguro de verificación (CSV):

BAAA 2362 40AA A16D C0EF



BAAA236240AAA16DC0EF

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

Firmado por La Concejalía de Urbanismo CANOVACA SEGURA ROSA MARIA el 22-01-2025



por disfuncionalidad entre las condiciones del soporte y de la actividad soportada. En 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. 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 es 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 Río 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 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.

- Zona Inundable: El texto refundido del PGOU de Palma del Río, 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.

- En la memoria se recoge la siguiente ordenación de la UE2:

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

AC FNMT Usuarios





AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO

(Registro de Entidades Locales nº 01140497)

(CÓRDOBA)

Urbanismo A.J.

Gex 17099/2024

Por lo expuesto, y de conformidad con lo establecido en el art. 77 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y en el artículo 133 de la Ley 39/2015 de 1 de Octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se procede al trámite de consulta pública previa del Avance de la Modificación del Plan Parcial del Sector SUS/NE-2 (UE2) de Palma del Río, a través del portal web de este ayuntamiento(www.palmadelrio.es), por el plazo de 20 días hábiles contados desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio en el citado portal, donde los vecinos y entidades podrán manifestar su opinión sobre la presente iniciativa, mediante escrito presentado en el Registro General del Ayuntamiento Palma del Río en el plazo indicado o a través de cualquiera de los medios enunciados en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

(documento firmado y fechado electrónicamente)

Plaza Mayor de Andalucía nº 1 - 14700 Palma del Río (Córdoba) España - Telf. 957 710 244 Fax 957 644 739
<http://www.palmadelrio.es>

Código seguro de verificación (CSV):

BAAA 2362 40AA A16D C0EF



BAAA236240AAA16DC0EF

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

Firmado por La Concejala de Urbanismo CANOVACA SEGURA ROSA MARIA el 22-01-2025