



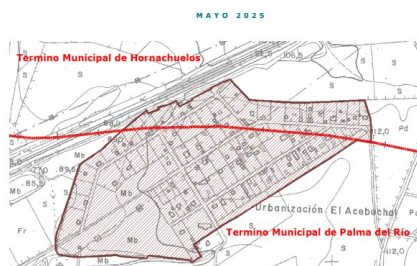
ANUNCIO

CONSULTA PÚBLICA PREVIA A LA ELABORACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN INTERMUNICIPAL “EL ACEBUCHAL”.

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 (en adelante LISTA), se efectúa consulta pública a través del portal web municipal, en relación con el Plan de Ordenación Intermunicipal “El Acebuchal” cuya ámbito de actuación afecta a los municipios de Palma del Río y Hornachuelos, 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 promotor del Plan de Ordenación Intermunicipal “El Acebuchal” es la Comunidad de Propietarios “El Acebuchal”, quienes encargan la redacción del Avance a la entidad ECOURBE GESTIÓN SL, con CIF B-14639462.

- Que el Avance del Plan de Ordenación Intermunicipal “El Acebuchal”, el cual tiene la consideración de borrador del Plan, tiene por objeto, conforme prevé la ficha de determinaciones recogida en la Memoria de Ordenación de nuestro Plan General de Ordenación Urbanística, el art. 64 de la LISTA y el art. 87 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (en adelante RGLISTA), establecer la ordenación urbanística del citado sector que comprende una superficie aproximada de 288.000 m², de los cuales 222.000 m² están situados en el municipio de Palma del Río y 66.000 m² de terrenos que colindan con los anteriores, situados en el de Hornachuelos:



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):

FB33 2188 4181 0C15 5471



FB33218841810C155471

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 24-09-2025



- La ordenación de los terrenos descritos, que deben ser objeto de una actuación urbanística conjunta, se ha de limitar a lo estrictamente indispensable para este fin, procurando la mínima incidencia sobre la ordenación establecida en los municipios correspondientes. Su contenido, comprenderá las determinaciones propias de los Planes Generales de Ordenación Municipal, que sean adecuadas para el cumplimiento de su objetivo específico, que se encuentran recogidas en los artículos (art. 86 RGLISTA).

- En cumplimiento de lo establecido en el art. 38 de la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la aprobación del citado instrumento urbanístico, está sujeto al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria, el cual se ha iniciado mediante remisión del Documento Inicial Estratégico, y el Avance del documento urbanístico, a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Córdoba.

- La Urbanización "El Acebuchal" hunde sus raíces en los años setenta del siglo pasado, fecha en la que se producen las primeras segregaciones y ventas como "parcelas" que, poco a poco, van sucediéndose, comenzando de forma paralela un proceso edificatorio realizado al margen de la legalidad, llegando a la situación actual, de que existen algo menos de 200 parcelas, con una superficie media entre 1.000 y 2.000 m².

- Actualmente, la ordenanza reguladora de la vivienda unifamiliar aislada en el planeamiento general de Palma del Río y Hornachuelos es distinta, por lo que el análisis de la observancia de las construcciones existentes es heterogéneo. Se adjunta como anexo un pequeño análisis de los parámetros cumplidos (o no) en cada una de las parcelas catastrales existentes. Además, el Plan de Ordenación Intermunicipal propone elaborar un catálogo individualizado de parcelas en las que se identifiquen, además de los datos de titularidad, la superficie de parcela, la construida y se contenga un pequeño reportaje fotográfico de las construcciones existentes:





- Los objetivos que se pretenden conseguir con el desarrollo del Plan de Ordenación Intermunicipal son los siguientes:

1. Regularizar la situación jurídico-urbanística de la urbanización El Acebuchal hasta conseguir su transformación como Suelo Urbano.

2. Regularizar la situación jurídica de las cesiones anticipadas que han dado lugar al Parque Periurbano de "Los Cabezos".

3. Minimizar los impactos medioambientales que pudieran existir en el ámbito de actuación mediante la ejecución de aquellas infraestructuras conducentes a tal fin.

4. Completar la urbanización del ámbito, terminando de ejecutar aquellas infraestructuras que son deficitarias y dotando de servicios básicos a las parcelas que aún no disponen de ellas.

5. Legalizar las construcciones existentes, tanto desde el punto de vista urbanístico como registral, asignando a cada propiedad una edificabilidad uniforme y coherente con la de las urbanizaciones colindantes.

- El Avance del Plan recoge entre sus parámetros urbanísticos de ordenación los siguientes aspectos:

1. Aprovechamientos y densidad de vivienda:

Se prevé un índice de edificabilidad situado en torno al 0,30 ó 0,35 m²t/m²s, en conexión con la ordenanza aplicable a las viviendas unifamiliares en el PGOU de Palma del Río, y una densidad máxima entre 5 y 7 viviendas por hectárea.

2. Usos permitidos:

Se contempla como uso global el residencial, si bien como usos compatibles se preverán el comercial y terciario. Los usos dotacionales contemplados serán el equipamiento, los espacios libres, el viario y los sistemas técnicos de infraestructuras. La cuantificación de las superficies destinadas a cada uso se contendrá en el instrumento de planeamiento.

3. Ordenanza de aplicación:

Dado que el Plan de Ordenación Intermunicipal se caracteriza porque desarrolla su ámbito en dos municipios (Hornachuelos y Palma del Río), se considera oportuno unificar las ordenanzas de aplicación de manera homogénea, evitando que haya duplicidad normativa provocada por la dispersión geográfica, facilitando así la implantación de los usos de una manera más natural. Teniendo en cuenta que la aprobación del instrumento de planeamiento corresponde a la Consejería con competencias en Urbanismo, parece más prudente y aconsejable definir





el régimen jurídico de aplicación de manera unitaria para el ámbito, sin perjuicio de la labor de consenso y coordinación que pueda existir entre todas las partes implicadas en este planeamiento.

4. Sistema de Gestión:

Se propondrá el sistema de compensación como el más idóneo para la ejecución del planeamiento, si bien se propone una única Unidad de Ejecución coincidente con el ámbito de actuación, y no dos unidades de ejecución coincidentes con la superficie del ámbito situado en cada término municipal.

5. De la cesión del 10% de aprovechamiento de titularidad municipal:

Sirva este documento como anuncio de que el 10% de cesión de aprovechamiento lucrativo a favor de los Ayuntamientos de Palma del Río y Hornachuelos ya está materializada, como reconoce la propia ficha de planeamiento contenida en el PGOU de Palma del Río cuando afirma que el objetivo del planeamiento debe ser: "Regularizar la situación de la urbanización El Acebuchal en cuanto a su ordenación urbanística, condiciones de urbanización y todas las cesiones de suelo producidas de forma anticipada por acuerdo con ambos municipios sobre el actual ámbito del parque periurbano "Los Cabezos". Dichas cesiones anticipadas han dado lugar a la aparición del parque periurbano y a su uso y dominio públicos".

- Con carácter meramente orientativo, el objetivo de la urbanización es culminar su proceso de legalización en un plazo de cinco años, en el año 2030, sin perjuicio de poder adelantar esta fecha si las condiciones lo permiten.

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 del Plan de Ordenación Intermunicipal "El Acebuchal", 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):

FB33 2188 4181 0C15 5471



FB33218841810C155471

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 24-09-2025