

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR ALGODONERA (PERI/NO-1) DEL PGOU DE PALMA DEL RÍO, CÓRDOBA

Equipo Redactor:
GIMENEZ SOLDEVILLA ASOCIADOS S.L.P.

Promotor:
ALGODONERA DE PALMA S.L.



DILIGENCIA:
Aprobado Inicialmente por Decreto 440/2026, de 5 de febrero.

Código seguro de verificación (CSV):
4365 C7D6 243E EF60 A0D7



4365C7D6243EEF60A0D7

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
<https://www.palmadelrio.es/sede>.
Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 09-02-2026

Registro:
Documento registrado
en varios Asientos

E. RESUMEN EJECUTIVO3

1. OBJETO Y CONTEXTO3

2. ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y USOS3

3. IMPACTO Y SOCIOECONOMICO Y AMBIENTAL4

4. CONCLUSIÓN5

Equipo Redactor: **GIMENEZ SOLDEVILLA ASOCIADOS S.L.P.**

Página 2 de 6

C/ La Bodega, 5 - Bajo
14008 - Córdoba

DILIGENCIA:
Aprobado Inicialmente por Decreto 440/2026, de 5 de febrero.

Código seguro de verificación (CSV):
4365 C7D6 243E EF60 A0D7

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

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 09-02-2026


4365C7D6243EEF60A0D7

Registro:
Documento registrado
en varios Asientos

pla_registro_dpu_02

RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento constituye el **Plan de Reforma Interior del Sector Algodonera PERI/NO-1**, una iniciativa impulsada por **Algodonera de Palma S.L.** y elaborada por **Giménez Soldevilla Asociados S.L.P.**

Este plan tiene como propósito la ordenación detallada de un ámbito de **38.754 m²** clasificado como **suelo urbano no consolidado**, ubicado en el municipio de Palma del Río (Córdoba).

En consonancia con los objetivos de la **Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)**, la actuación combina la preservación del patrimonio histórico con criterios de sostenibilidad ambiental, económica y social.

1. OBJETO Y CONTEXTO

El Sector Algodonera, caracterizado por su uso histórico como fábrica de algodón desde los años 50, constituye un referente arquitectónico y social de Palma del Río. Este enclave, que en su momento simbolizó la actividad económica del municipio, se encuentra en desuso desde la crisis económica de 2007. El proyecto tiene como objetivo reconfigurar este espacio para adaptarlo a las demandas urbanísticas actuales, integrándolo plenamente en el tejido urbano mediante una nueva ordenación detallada.

La intervención busca mantener y revitalizar la identidad del sector, preservando parte de las edificaciones existentes como símbolo del pasado industrial. La propuesta plantea un cambio de uso principal hacia actividades terciarias, incorporando también equipamientos deportivos y áreas de esparcimiento, con una ordenación flexible que facilite su desarrollo progresivo en el tiempo.

Además, este proyecto responde a la necesidad de establecer una nueva conexión urbana en **el área norte de la ciudad, garantizando una transición ordenada hacia los desarrollos previstos en las zonas colindantes** de suelo urbanizable.

2. ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y USOS

La ordenación propuesta se estructura en una **unidad de ejecución única**, que se desarrollará en **tres fases** claramente diferenciadas para garantizar la viabilidad técnica y económica del proyecto.

Entre los elementos más destacados se incluyen:

Usos globales y edificabilidad

- Predominio terciario con equipamientos deportivos, espacios libres públicos y vivienda vinculada al uso principal.

Equipo Redactor: **GIMENEZ SOLDEVILLA ASOCIADOS S.L.P.**

C/ La Bodega, 5 - Bajo
14008 - Córdoba

DILIGENCIA:
Aprobado Inicialmente por Decreto 440/2026, de 5 de febrero.

Código seguro de verificación (CSV):
4365 C7D6 243E EF60 A0D7



4365C7D6243EEF60A0D7

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.
Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 09-02-2026

Registro:
Documento registrado
en varios Asientos

- Preservación y adecuación de edificaciones existentes para usos terciarios y equipamientos.
- **Edificabilidad:** 28.423'00 m²

Espacios Públicos y Verdes:

- Creación de 5.786'00 m² de espacios verdes públicos, integrados como zonas de esparcimiento.
- Incorporación de 2.400 m² destinados a equipamientos públicos.
- Recuperación y adaptación del muro perimetral histórico, preservando su valor arquitectónico.

Viario y Conexiones:

- Creación de un nuevo viario que conectará la Av. María Auxiliadora y la Gran Vía Aulio Cornelio.
- Incorporación de rotondas en los puntos de intersección clave para mejorar la circulación.
- Habilitación de 250 plazas de aparcamiento, incluyendo espacios reservados para personas con movilidad reducida.

Fases de Desarrollo:

- **Fase 1:** Adecuación inicial y puesta en uso de parte de la edificación existentes y de nueva construcción para uso terciario, espacios libres públicos y de uso dotacional público.
- **Fase 2:** Desarrollo y reutilización de edificaciones existentes para uso terciario y mejora de infraestructuras viarias y espacios libres públicos.
- **Fase 3:** Urbanización final y consolidación del uso terciario en nuevas edificaciones y en otras existentes.

3. IMPACTO Y SOCIOECONOMICO Y AMBIENTAL

La propuesta tiene un enfoque integral que garantiza un equilibrio entre viabilidad económica, sostenibilidad ambiental y beneficio social:

Impacto Económico

- El coste total estimado del proyecto, incluyendo urbanización y edificación, asciende a **4'84 millones de euros**.
- El análisis de rentabilidad refleja una recuperación competitiva de la inversión inicial, con un **retorno anual neto de 1,54 millones de euros**.
- Generación de empleo local durante las fases de urbanización y construcción, así como en la explotación de los futuros servicios terciarios.

Sostenibilidad Ambiental

- Preservación de edificaciones históricas clave para minimizar el impacto en el entorno construido y reducir los residuos de demolición.

Equipo Redactor: **GIMENEZ SOLDEVILLA ASOCIADOS S.L.P.**

Página 4 de 6

C/ La Bodega, 5 - Bajo
14008 - Córdoba

DILIGENCIA:
Aprobado Inicialmente por Decreto 440/2026, de 5 de febrero.

Código seguro de verificación (CSV):
4365 C7D6 243E EF60 A0D7



4365C7D6243EEF60A0D7

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

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 09-02-2026

Registro:
Documento registrado
en varios Asientos

- Incorporación de principios de **economía circular**, utilizando materiales sostenibles y promoviendo la eficiencia energética en todas las fases.
- Reducción del impacto ambiental mediante un diseño que prioriza los espacios verdes, favorece la movilidad sostenible y conserva el paisaje urbano original.

Incremento del Patrimonio Municipal

- Cesión al Ayuntamiento de **14.587 m² de suelo**, incluyendo viarios, espacios libres públicos y equipamientos.
- Ejecución de infraestructuras clave, como rotondas y conexiones viarias, que mejorarán la accesibilidad y la movilidad en el área norte de la ciudad; incluyendo **1.922 m²** como conexión exterior fuera de la delimitación de la Unidad de Transformación Urbanística.

4. CONCLUSIÓN

El Plan de Reforma Interior del Sector Algodonera es una propuesta transformadora que combina la recuperación del patrimonio histórico-industrial de Palma del Río con los objetivos contemporáneos de desarrollo sostenible. Este proyecto no solo redefine un espacio urbano clave, sino que lo integra funcionalmente en la dinámica actual del municipio, potenciando su capacidad como motor económico y social.

La actuación destaca por su equilibrio entre la preservación arquitectónica y el impulso de nuevos usos, con un enfoque flexible que respeta la memoria del lugar al tiempo que garantiza su adaptación a las necesidades actuales y futuras. Además, la intervención genera significativos beneficios públicos, como la cesión de suelo para equipamientos y espacios verdes, y la mejora de las infraestructuras urbanas, contribuyendo al bienestar de la ciudadanía.

En definitiva, este plan asegura un modelo de crecimiento ordenado y sostenible, favoreciendo la regeneración del tejido urbano, la dinamización económica, y la consolidación de Palma del Río como un municipio moderno y respetuoso con su identidad histórica.

CÓRDOBA, OCTUBRE DE 2025

Giménez-Soldevilla Asociados, SLP.

Luis Giménez Meléndez-Valdés_firmado digitalmente

30953150
A LUIS
GIMENEZ
(R:
B14776819
)
Firmado
digitalmente
por 30953150A
LUIS GIMENEZ
(R: B14776819)
Fecha:
2026.02.04
10:55:00 +01'00'

gs[^]
ARQUITECTURA
INGENIERIA
URBANISMO
giménez soldevilla asociados

Equipo Redactor: **GIMENEZ SOLDEVILLA ASOCIADOS S.L.P.**

Página 5 de 6

C/ La Bodega, 5 - Bajo
14008 - Córdoba

DILIGENCIA:
Aprobado Inicialmente por Decreto 440/2026, de 5 de febrero.

Código seguro de verificación (CSV):
4365 C7D6 243E EF60 A0D7



4365C7D6243EEF60A0D7

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

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 09-02-2026

Registro:
Documento registrado
en varios Asientos

5. PLANO.

Equipo Redactor: **GIMENEZ SOLDEVILLA ASOCIADOS S.L.P.**

Página 6 de 6

C/ La Bodega, 5 - Bajo
14008 - Córdoba

DILIGENCIA:
Aprobado Inicialmente por Decreto 440/2026, de 5 de febrero.

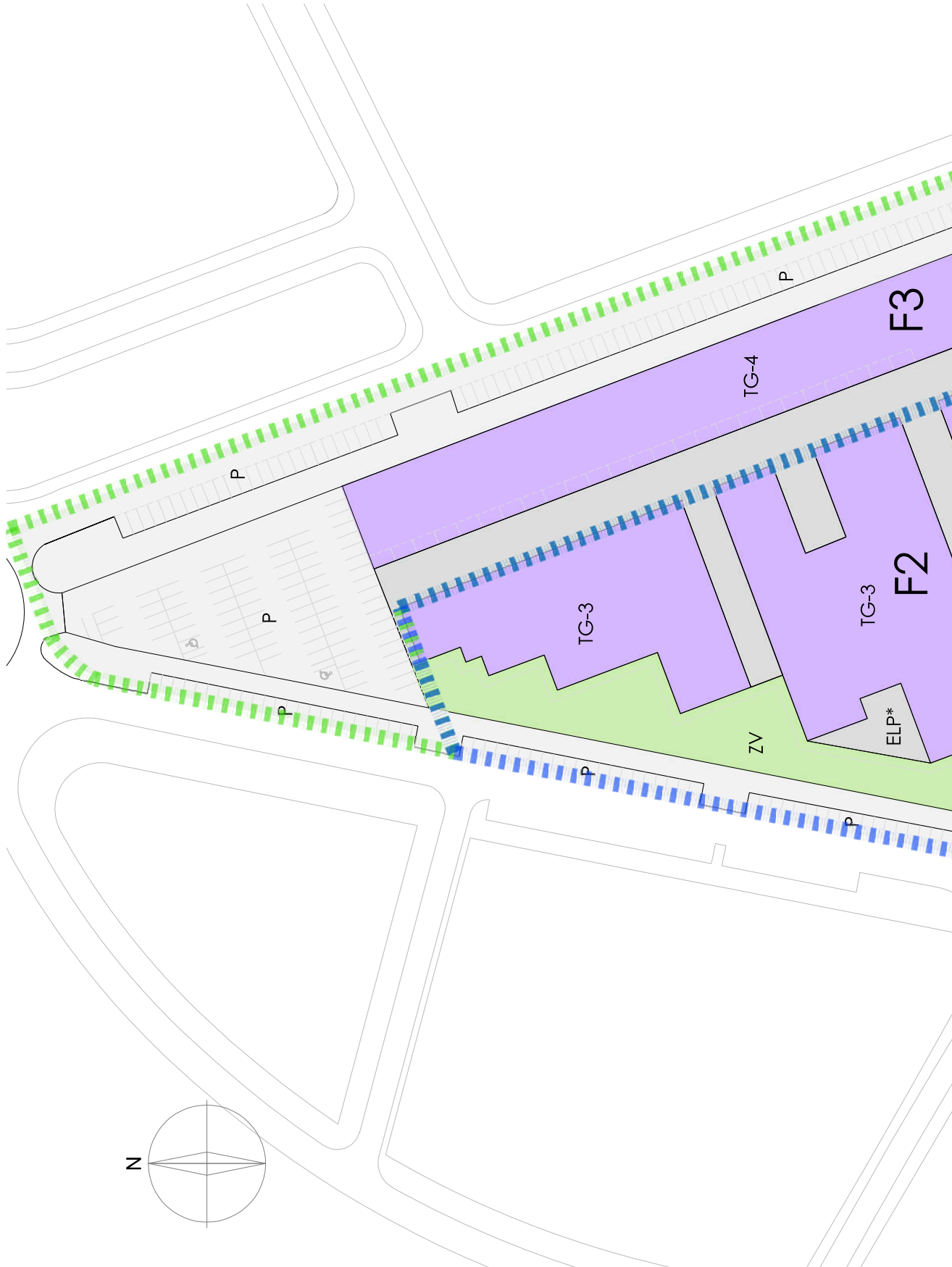
Código seguro de verificación (CSV):
4365 C7D6 243E EF60 A0D7

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

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 09-02-2026


4365C7D6243EEF60A0D7

Registro:
Documento registrado
en varios Asientos



DILIGENCIA:
Aprobado Inicialmente por Decreto 440/2026, de 5 de febrero.

Código seguro de verificación (CSV):
4365 C7D6 243E EF60 A0D7



4365C7D6243EEF60A0D7

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

Firmado por La Secretaria General COPE ORTIZ MARIA AUXILIADORA el 09-02-2026

Registro:
Documento registrado
en varios Asientos