

TEXTO REFUNDIDO

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL
SUS/AB-1 " ACEBUCHAL-BALDIO NORTE "**

PALMA DEL RÍO (CÓRDOBA)

NOVIEMBRE DE 2.006

PROMOTOR : EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS EL BALDÍO S.L.

ARQUITECTO: MANUEL APARICIO SÁNCHEZ

PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SUS/AB-1 " ACEBUCHAL-BALDÍO NORTE " PALMA DEL RÍO (CÓRDOBA)

ÍNDICE

DOCUMENTO N°1 MEMORIA Y ANEXOS

1. - MEMORIA INFORMATIVA
2. - MEMORIA JUSTIFICATIVA. ORDENACIÓN
3. - ANEXOS

DOCUMENTO N° 2 ORDENANZAS REGULADORAS

- Capítulo 1º Generalidades.
Capítulo 2º Régimen Urbanístico del suelo.
Capítulo 3º Normas de edificación.
Capítulo 4º Normas de urbanización.

DOCUMENTO N° 3 PLAN DE ETAPAS

DOCUMENTO N° 4 ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

DOCUMENTO N° 5 PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SUS/AB-1
" ACEBUCHAL-BALDIO NORTE "
PALMA DEL RÍO (CÓRDOBA)**

DOCUMENTO N°1

MEMORIA Y ANEXOS

1. - Memoria Informativa
2. - Memoria Justificativa
3. - Anexos

DOCUMENTO 1.- MEMORIA Y ANEXOS

CONTENIDO

1. - MEMORIA INFORMATIVA

1.1. - ANTECEDENTES

1.2. - PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN

- 1.2.1 OBJETO
- 1.2.2 LEGALIDAD
- 1.2.3 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

1.3. - INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 1.3.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO
 - 1.3.1.1 Situación y Ámbito
 - 1.3.1.2 Geología, hidrología y vegetación
 - 1.3.1.3 Topografía
- 1.3.2 RELACIÓN CON EL MUNICIPIO
- 1.3.3 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
 - 1.3.3.1 Usos
 - 1.3.3.2 Edificaciones
 - 1.3.3.3 Infraestructuras
- 1.3.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
- 1.3.5 COMUNICACIONES Y RED VIARIA
- 1.3.6 RELACIONES E INCIDENCIAS CON PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR
- 1.3.7 ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA
- 1.3.8 CONCLUSIONES URBANÍSTICAS

2. - MEMORIA JUSTIFICATIVA. ORDENACIÓN

2.1. - OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

2.2. - DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION

2.3. - DETERMINACIONES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

2.4. - ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

2.5. - PROPUESTA DE ORDENACIÓN. DETERMINACIONES

2.5.1 DETERMINACIONES PARA EL SECTOR

- 2.5.1.1 Generalidades
- 2.5.1.2 Determinaciones de Ordenación de Carácter Estructural
- 2.5.1.3 Determinaciones de Ordenación de Carácter Pormenorizado
- 2.5.1.4 Ordenación
- 2.5.1.5 Sistema de Espacios Libres
- 2.5.1.6 Equipamientos
- 2.5.1.7 Red viaria
- 2.5.1.8 Parcelas residenciales

2.5.2 ZONIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE USOS.

- 2.5.2.1 Zonificación.
- 2.5.2.2 Asignación de Usos y aprovechamiento.

- 2.5.3 CESIONES AL MUNICIPIO
 - 2.5.3.1 Dotaciones.
 - 2.5.3.2 Aprovechamientos.

- 2.5.4 INFRAESTRUCTURAS. REDES DE SERVICIO
 - 2.5.4.1 Plan Especial de Infraestructuras de Palma del Río
 - 2.5.4.2 Cumplimiento Decreto 72/1.992 Dimensionamiento.
 - 2.5.4.3 Pavimentación.
 - 2.5.4.4 Red de abastecimiento de agua potable e hidrantes.
 - 2.5.4.5 Red de Alcantarillado
 - 2.5.4.6 Red de Energía Eléctrica
 - 2.5.4.7 Red de Alumbrado Público
 - 2.5.4.8 Red de Telefonía
 - 2.5.4.9 Red de agua para riego

2.6. - GESTIÓN URBANÍSTICA

- 2.6.1 SISTEMA DE ACTUACIÓN
- 2.6.2 CESIONES OBLIGATORIAS

2.7. - ORDENANZAS REGULADORAS

2.8. - PLAN DE ETAPAS

2.9. - ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

2.10. - DOCUMENTACIÓN QUE INTEGRA EL PLAN PARCIAL

2.11. - CONCLUSIÓN

3. - **ANEXOS**

- ANEXO Nº1 Síntesis del Artículo 17 de la LOUA.
- ANEXO Nº2 Síntesis de la Memoria. Cuadros de características.
- ANEXO Nº3 Escrito de las Compañías Suministradoras y Administraciones.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL SUS/AB-1 " ACEBUCHAL-BALDÍO NORTE " PALMA DEL RÍO (CÓRDOBA)

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1. - ANTECEDENTES

- Urbanísticos.

Con fecha de 22/12/04 el Pleno del Ayuntamiento de Palma del Río acuerda aprobar Provisionalmente el documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río, remitiéndolo posteriormente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río (PGOU) fue objeto de Aprobación Definitiva con Suspensiones el 24/05/2005 por parte de la CPOTYU. Posteriormente, con fecha 28 de Julio de 2.005, por Acuerdo Pleno del Ayuntamiento de Palma del Río se aprueba el Documento de Subsanación de Deficiencias y Texto Refundido del PGOU.

Con fecha 2 de Noviembre de 2.005 la CPOTYU emite la Propuesta de Resolución de la Aprobación Definitiva del PGOU, siendo la Fecha de Publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía el 15 de Noviembre de 2.005 (BOJA Nº 223).

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

Este Plan Parcial tiene por objeto establecer la ordenación de un nuevo Sector de Suelo Urbanizable sectorizado Residencial denominado **Sector Residencial SUS/AB-1 "Acebuchal-Baldío Norte"** todo ello de acuerdo con lo definido en el PGOU recientemente aprobado.

- Alcance.

Los terrenos donde se pretende actuar aparecen delimitados en los Planos de Ordenación de Clasificación del Suelo y de Calificación Urbanística del PGOU. Como Cartografía base se ha utilizado el plano resultante del levantamiento topográfico y del PGOU. Los terrenos, objeto del presente Plan Parcial, se sitúan colindantes por su lado Este con la carretera CO-140, sus límites son:

- **NORTE** : suelo perteneciente a la Urbanización El Acebuchal.
- **SUR** : suelo urbano consolidado perteneciente a la urbanización El Baldío.
- **ESTE** : La carretera CO-140, el acceso a la urbanización El Acebuchal y urbanización El Baldío.
- **OESTE** : suelo no urbanizable.

- **Promoción:**

La redacción del Plan Parcial es encargada por la Sociedad "EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS EL BALDÍO S.L. ", con C.I.F. B-14397434, con domicilio en Calle Feria nº 56, de Palma del Río, y representadas por D. José Fernández Lozano, con DNI, en calidad de Administrador único de dicha sociedad.

- **Redacción:** Se encarga la Redacción del Plan Parcial al Arquitecto D. Manuel Aparicio Sánchez, colegiado Nº 196 del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba, con domicilio en calle Escritora Gloria Fuertes nº 12, 1º F, de Córdoba, y DNI 30.485.178-N.

- **Marco de Ordenación:** Se atiene a las determinaciones recogidas en Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río, y se elabora así mismo teniendo en cuenta el régimen normativo en vigor actualmente, que estaría integrado por:

- Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 6/1998, de 13 de Abril sobre Régimen del suelo y valoraciones
- Real Decreto 304/1.993, de 26 de Febrero (Tablas de vigencia de los Reglamentos de Planeamiento Gestión y Disciplina Urbanística)

1.2. - PROCEDENCIA DE LA FORMULACION

1.2.1 OBJETO

Este Plan Parcial tiene por objeto establecer la ordenación de un nuevo sector de suelo urbanizable residencial denominado **SUS/AB-1 “Acebuchal-Baldío Norte”** definido en el PGOU de Palma del río (Córdoba).

Así mismo sirve para que elevado ante el Excmo. Ayuntamiento se proceda a la tramitación para su aprobación inicial y provisional, tras lo cual se remitirá a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que ésta emita el informe preceptivo, previo a su aprobación definitiva.

Con ella se proveerá a los terrenos comprendidos en su ámbito de la facultad urbanística correspondiente, confiriendo a sus propietarios, tanto el deber de incorporarse al proceso urbanizador como el derecho a urbanizar y edificar en los plazos previstos en la legislación vigente.

1.2.2 LEGALIDAD

El Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río fue objeto de Aprobación Definitiva con Suspensiones el 24/05/05 por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Junto a esta Legislación de carácter general y de la específica del municipio, tendrá consideración de complementaria lo establecido en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba y las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en suelo no urbanizable de la Provincia de Córdoba.

1.2.3 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Este Plan Parcial del Sector Residencial **SUS/AB-1 “Acebuchal-Baldío Norte”**, pretende dotar al municipio de Palma del Río de un nuevo suelo para uso residencial.

Actualmente existen dos urbanizaciones de viviendas unifamiliares aisladas, en su mayoría de segunda residencia, localizadas al norte de la carretera Córdoba –Sevilla, separadas unos 500 m una de la otra por terrenos agrícolas. El PGOU propone para esta zona la urbanización de los terrenos situados entre ambas y la extensión hacia el sur del Baldío con una doble intención:

- Articular y dotar de servicios a las urbanizaciones existentes.
- Acoger la demanda de residencia de recreo del Municipio tratando de evitar la ocupación de suelos no urbanizables de forma irregular.

La mayor parte de los terrenos objeto del PP, concretamente el 98,23 %, son de “EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS EL BALDÍO S.L.”, que ha manifestado su voluntad de ordenar y desarrollar el sector.

El desarrollo del sector ofrece la oportunidad de obtener al Ayuntamiento de Palma del Río suelo público destinado a equipamientos donde pueda llevar a cabo actividades de interés social.

1.3. - INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.3.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

1.3.1.1 Situación y ámbito

Los terrenos objeto de este Plan Parcial se sitúan colindantes por su lado Este con la carretera CO-140, única vía de conexión con el Municipio y con la carretera Córdoba-Sevilla, A-431, hasta que se ejecute la variante prevista para el nuevo puente sobre el Río Guadalquivir.

Su ámbito territorial comprende un área de forma irregular, con una superficie total a ordenar de **339.680,00 m²**, que según los datos proporcionados por la Oficina Municipal del Catastro, los terrenos objeto del PP están pertenecen en su mayor parte al Polígono 1 de Rústica, parcelas 4,6,7, propiedad de “EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS EL BALDÍO S.L.”, y la parcela 20 propiedad de D. Sebastián López Cuevas. Dentro de los límites del PP también se incluye una parte de la parcela urbana 01 de la manzana 74909 propiedad de D. Virgilio Baena Valle.

1.3.1.2 Geología, hidrología y vegetación

La localidad se encuadra geológicamente en la Llanura Bética y más concretamente en la subregión de Vegas y Terrazas del Guadalquivir.

Estas vegas y terrazas están formadas, por lo tanto por depósitos cuaternarios y comprenden una extensa franja de terrenos que se ensancha hacia su extremo occidental, quedando claramente limitada entre el escarpe de Sierra Morena y suaves ondulaciones terciarias de la Campiña. Se incluyen pues, aquellos terrenos aluviales que forman las fértiles vegas del Guadalquivir y las terrazas diluviales más elevadas y antiguas, en general llanas y con suelos pedregosos y poco profundos.

Da personalidad a esta comarca la presencia del Río Guadalquivir, que si bien a la altura de Montoro se encaja en los terrenos de la Sierra, se abre paso después, en amplios y numerosos meandros que forman las fértiles vegas citadas, en cuyas márgenes se en cuentan las poblaciones más importantes de dicha comarca, entre las que puede citarse la propia capital y las de Villa del Río, Montoro, Pedro Abad, El Carpio, Villafranca de Córdoba, Almodóvar del Río, Posadas y Palma del Río.

La agricultura es la principal riqueza de la comarca destacando los regadíos de las fértiles vegas del Guadalquivir con cultivos de cereales, leguminosas, algodón, forrajes, frutales y huertas. En las terrazas el cultivo principal es el olivar, existiendo algunas dehesas y pastizales con ganado vacuno y reses bravas.

El sector central de la provincia comprendido entre el escalón de la falla al norte y las sierras Subbéticas al sur, está ocupado por las tierras bajas de formación reciente que constituyen el fondo de la depresión Bética, a la que se conoce con el nombre de "Campiña".

Es un segmento del valle del Guadalquivir en el que se pueden reconocer dos zonas con rasgos morfológicos y geológicos diferentes. Son éstas la vega fluvial y la campiña propiamente dicha, en la que se incluyen la de Córdoba y la de Montilla.

La vega fluvial es la que más nos interesa para este estudio, está constituida por una estrecha faja de terrenos bajos, de formación reciente, que sigue el curso del río, con mayor anchura en la margen izquierda. En ella se encuentran como accidentes destacados los diferentes niveles de aterramiento con sus perfiles en artesa volcada y coronada por mantos de cantorral

Esta dedicada a cultivos de regadío, con aguas rodadas procedentes de los embalses de la margen derecha, o con aguas del Guadalquivir ya que su elevación sobre este río no es excesiva.

Al sur de la vega comienza la Campiña que se extiende hasta el pie de las sierras Subbéticas. Morfológicamente es una zona monótona, poco movida, de topografía sencilla con lomas de escasa altitud entre amplios valles. Las tierras son profundas y arcillosas, y forman los clásicos bujeos andaluces en los que se asientan los cultivos cerealistas extensivos.

Por la margen derecha el terreno asciende con rapidez de modo que a distancias entre cinco y diez kilómetros alcanza los 450 metros de altitud; mientras que por la margen izquierda las tierras son bajas y se extienden decenas de kilómetros.

Como corresponde a su geología, clima, vegetación y otros factores de importancia en la génesis y evolución de los suelos, la Campiña presenta una gran diversidad edafológica, con formaciones de gran interés agrícola: vegas, suelos de terraza, suelos rendsiniformes, vertisuelos (tierras negras), suelos rojos, etc., que hacen de esta región una de las más fértiles de la Península, con excelentes campos de cereales, algodón, leguminosas, vid, frutales y olivos.

Las formaciones cuaternarias antiguas tienen su más amplia representación en la margen izquierda por los términos de Almodóvar, Guadalcazar, La Victoria, La Carlota, Posadas, Fuente Palmera y Palma del Río; sus materiales son mantos de cantorral silíceo bien rodado y a veces algunos bancos de conglomerado muy cementado.

Los sedimentos aluviales son de gran interés en relación con distintos suelos, que constituyen las vegas del Guadalquivir y que ocupan extensiones más o menos grandes en los términos de Villa del Río, Ochavillo, Posadas, Hornachuelos y Palma del Río.

Desde el punto de vista edafológico los tipos de suelos más representativos son los relacionados a continuación:

- Suelos de vega
- Tierras negras
- Suelos margoso-béticos sobre las margas
- Suelos rojo y pardo-rojizos sobre areniscas calizas diluviales.

El entorno de Palma del Río por todo lo comentado en cuanto a geología, se presenta como un relieve suave que conforma un conjunto de terrazas y vegas que contrastan con los relieves montañosos de Sierra Morena al Norte y las lomas suaves de la Campiña al Sur.

El municipio se encuentra a caballo entre las terrazas cuarta y tercera del río Guadalquivir. La morfología de la zona destaca por su sencillez topográfica y por su unión con la dinámica fluvial del curso del Guadalquivir. La topografía es llana y tabular propia de zonas de sedimentación aluvial.

Palma del Río cuenta con los ríos Guadalquivir, Genil y Retortillo, como cursos de agua más significativos. El Guadalquivir y el Genil mantienen su caudal durante todo el año, si bien el Retortillo

debido a la presa de su nombre así como a la de Regulación presenta escaso caudal en la estación de estio. El Guadalquivir discurre por un valle de Este a Oeste, mientras que el Genil sigue un recorrido de dirección Norte-Sur afluyendo al anterior en las proximidades del núcleo urbano. El régimen del Guadalquivir es claramente pluvial, aunque en la actualidad se encuentra intensamente regulado, pero al unirse con el Genil recibe la influencia pluvio-nival de su caudal. La consecuencia de esta influencia pluvio-nival es el incremento de caudal en los meses correspondientes al deshielo.

La zona objeto del Plan Parcial se localiza en la margen izquierda del río Retortillo, a escasos metros del borde del cauce.

En lo que a vegetación natural se refiere la zona en la que se pretende actuar se caracteriza por una ocupación prácticamente total del territorio por agricultura de cítricos muy intensiva y competitivas. Nos encontramos por tanto con un paisaje totalmente modificado por la acción del hombre, propio de las vegas y alrededores del núcleo de Palma del Río. Solamente la franja de terreno localizada al oeste del sector, a modo de pedúnculo, no está sembrada de naranjos, siendo su vegetación de matorral pastizal con algunas encinas.

1.3.1.3 Topografía

El sector presenta una topografía muy variada, distinguiendo tres zonas:

- **ZONA NORTE:** aquí la pendiente es suave, entorno al 2,00-2,50 %, descendiente de este a oeste. Su máxima cota es la 120,39, descendiendo hasta la 107,50. Destacar la diferencia de cota existente entre los terrenos del nuevo sector y la zona norte de la urbanización "El Baldío" a la que se conectará el viario proyectado, llegando en algunos puntos a más de tres metros de diferencia.
- **ZONA SUR:** en esta encontramos la mayor cota del sector, concretamente un montículo con 130,35. Esta zona presenta dos vertientes en cuanto a pendiente se refiere. Desde el punto central hacia el norte la pendiente es descendiente con valores en torno al 8,00%. Igualmente ocurre hacia el sureste, donde la pendiente descendiente presenta valores del 7,85%.
- **ZONA OESTE:** esta es la zona de salida natural de las aguas de escorrentía de la mayor parte del sector hacia el río Retortillo. En ella las pendientes tanto longitudinales como transversales son importante, ya que conforman la caja del arroyo en forma de V.

Por tanto la máxima cota es la 130,35, mientras que la más baja, 84,60, se localiza al oeste del sector, siendo la diferencia de cotas de 45,75 m de altura. La topografía del sector queda perfectamente definida en el Plano Topográfico 1.2. En dicho plano informativo, se reflejan las condiciones altimétricas del lugar, con curvas de nivel cada 0,50 m. de equidistancia, definición suficiente de acuerdo con el carácter del documento.

1.3.2 RELACIÓN CON EL MUNICIPIO

Situado al Norte del casco urbano de Palma del Río, y separado de este por el Guadalquivir, este Plan Parcial se comunica fácilmente con él a través de la Carretera Intercomarcal A-453 (Palma del Río - Ecija) a la que accede desde la Ctra. Córdoba-Sevilla (A-431), siendo necesario por tanto cruzar el río por el único puente que existe. Actualmente se están llevando a cabo las obras del nuevo puente sobre el río Guadalquivir en cuya margen derecha está previsto la ejecución de una rotonda de conexión a la A-431 a la que deberá acceder la CO-140.

Con Hornachuelos se comunica mediante la CO-140, y con el resto de la comarca mediante la Ctra. Provincial A-431, principal vía de comunicación de Palma del Río con la capital Córdoba.

1.3.3 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

1.3.3.1 Usos

Actualmente los terrenos objeto de este Plan Parcial tienen prácticamente en su totalidad uso agrícola, concretamente esta dedicado a la explotación de naranjos el 97 % de la superficie, estando el resto sin cultivar.

1.3.3.2 Edificaciones

En el ámbito del Sector no existe ningún tipo de construcción, como se puede apreciar en el Plano 1.4 de Información.

1.3.3.3 Infraestructuras

- **Electricidad.**

En la actualidad existen varias líneas eléctricas de media tensión (15 KV) cuyo trazado discurre dentro de los límites del sector.. Estas líneas provienen de la subestación Palma del Río, localizada al noroeste del sector, al borde de la CO-140.

Concretamente se trata de las líneas Palma-2/Palma-3, y de la Peñafior-1/Peñafior-2. De estas líneas parten a su vez dos líneas secundarias para dar suministro a la urbanización El Acebuchal y otros propietarios.

- **Saneamiento.**

Dentro de los límites del Sector discurren conducciones de saneamiento de la zona norte de la Urbanización El Baldío. Este saneamiento evacua las aguas negras de aquellas parcelas que por cota no lo pueden hacer a través de la propia urbanización.

Las aguas de escorrentía de la zona sur se evacuan por la red de saneamiento de la urbanización El Baldío.

- **Telefonía.**

Existe una línea aérea de la compañía TELEFÓNICA que discurre por el límite este del sector, por el borde del acceso a la urbanización El Acebuchal y paralela a la carretera CO-140.

En las calles de la urbanización El Baldío existen conducciones enterradas así como arquetas de telefonías.

- **Suministro de agua potable.**

En el vértice sureste del sector hay dos depósitos de agua potable para dar suministro a la urbanización de El Baldío. Estos depósitos cuentan con su correspondiente equipo de presión y cloración.

Todas las fincas propiedad de "EXPLORACIONES AGRÍCOLAS EL BALDÍO S.L." cuentan con una instalación de riego por goteo.

1.3.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

De la medición real efectuada sobre el terreno y de la cartografía existente, se determina que la superficie total del ámbito es de **339.680,00 m²**, coincidente con la establecida en la correspondiente

ficha urbanística del PGOU.

Según los datos obtenidos en la oficina Municipal del Catastro la superficie del sector esta aportada por varios propietarios

TITULAR	Polígono/ manzana	Parcela	Naturaleza catastro	Superficie catastral	Superficie incluida dentro del sector	%
Explot. Agr. El Baldío S.L.	001	4	Rústica	18.761	11.875,84	3,50
Explot. Agr. El Baldío S.L.	001	6	Rustica	319.190	316.820,63	93,27
Explot. Agr. El Baldío S.L.	001	7	Rustica	69.336	4.975,96	1,46
Sebastián López Cuevas	001	20	Rústica	2.510	2.510,00	0,74
Virgilio Baena Valle	74909	01	Urbana	9.520	3.497,57	1,03
					339.680,00	100

1.3.5 COMUNICACIONES Y RED VIARIA

La comunicación del Plan Parcial con el núcleo urbano se realiza a través de la Carretera Intercomarcal A-453 (Palma del Río - Ecija), y con el resto de la comarca a través de la A-431 y CO-140. Las salidas del sector serán a la CO-140. El sector también se comunicará con la urbanización de El Aebuchal y El Baldío mediante la conexión a sus viarios.

1.3.6 RELACIONES E INCIDENCIAS CON EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

El municipio de Palma del río está afectado por el siguiente planeamiento y disposiciones de rango superior:

- El Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba.
- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo no Urbanizable de la Provincia de Córdoba.

1.3.7 ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA

El municipio de Palma del río tiene una estructura socioeconómica basada fundamentalmente en la agricultura a la que se dedican el 43% de las personas ocupadas, mientras que el 22% están en el sector servicios y un 18% lo hacen en comercios, restaurantes y hostelería.

Vemos por tanto como la mayor parte de los activos se concentran en la agricultura (los mayores operadores de Andalucía en cítricos, tanto en fresco como en zumo, se encuentran en la localidad), mientras que los otros sectores de actividad tienen una representación menos significativa.

El 80% de la actividad económica de Palma del Río está en el sector agroalimentario, donde el sector cítrico se ha constituido en punta de lanza de un municipio que cuenta con una de las mejores baterías de datos de la provincia, ya sean en cuanto a demanda (matriculación de vehículos y consumo de energía, entre otros) u oferta, así como especialmente en el capítulo exterior, donde las exportaciones de cítricos a la Unión Europea, son especialmente relevantes.

Finalmente hay que señalar que la Vega del Guadalquivir se ha convertido en una de las zonas de crecimiento más intenso de la economía cordobesa en la última década dentro de la zona sur de la provincia.

1.3.8 CONCLUSIONES URBANÍSTICAS

De toda la información urbanística anterior y a modo de conclusiones se pueden destacar entre otras por sus posibilidades para facilitar y potenciar el desarrollo residencial, las siguientes:

- Buena localización del Plan Parcial para el uso de segunda residencia, ya que se encuentra a tan solo 2,8 Km del centro del núcleo de Palma del Río, elevado sobre la vega y con buenas vistas panorámicas.
- Posee fácil comunicación y acceso, tanto con el núcleo como con la comarca, mediante las carreteras intercomarcales A-453 y A-431, que se verán mejoradas con la construcción del nuevo puente y la rotonda.
- Necesidad de obtener suelo para dotar de servicios a las urbanizaciones existentes.
- Viabilidad para la dotación de todos los servicios urbanísticos, si consideramos la proximidad a las infraestructuras municipales existentes en las urbanizaciones próximas.
- Topografía adecuada de los terrenos que facilitarían la urbanización, teniendo en cuenta además que el subsuelo cuenta con capacidad portante suficiente para cualquier tipo de construcción.
- Consolidación y sellado de los terrenos existentes entre las urbanizaciones de El Baldío y El Acebuchal, impidiendo crecimientos y parcelaciones incontroladas.

Córdoba, Noviembre de 2.006

Fdo. : Manuel Aparicio Sánchez
ARQUITECTO

2. - MEMORIA JUSTIFICATIVA. ORDENACIÓN

2.1. - OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

De entre los objetivos más significativos que se han tenido en cuenta para establecer las determinaciones del sector, podemos indicar los siguientes:

- Dotar de una ordenación urbanística adecuada a este nuevo Sector residencial, para que de acuerdo y en consonancia con el PGOU permita la implantación de nuevas viviendas aisladas.
- Atender las necesidades de nuevas urbanizaciones para segunda residencia, evitando la aparición incontrolada de este tipo de viviendas en suelo no urbanizable.
- Resolver el acceso a la urbanización desde la carretera CO-140.
- Localización de la zona verde del sector entre el límite noroeste del mismo y el sistema general del Plan de Ordenación Intermunicipal hasta conectarlo con la zona protegida del arroyo Retortillo, como solución de contacto con el medio natural y rural.
- Oportunidad de obtener por parte del Ayuntamiento de Palma del Río suelo público destinado a equipamientos donde pueda ejecutar los servicios de los que carecen las urbanizaciones existentes.

2.2. - DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION

Este documento se ajusta a lo establecido en el PGOU de Palma del Río denominado "Sector Residencial **SUS/AB-1 "Acebuchal-Baldío Norte"**", en cuanto a objetivos, usos y tipologías, aprovechamiento, parcela mínima, altura máxima de la edificación, viales y reservas mínimas para dotaciones.

2.3. - DETERMINACIONES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

En los Anexos Nº 1 y 2, se relacionan las determinaciones en cuanto a reservas de suelo para dotaciones en planes parciales destinados a suelo residencial que fija el Anexo al Reglamento de Planeamiento (Art. 10).

2.4. - ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

Previamente a la redacción de esta propuesta de ordenación para el Plan Parcial, se han presentado, analizado y estudiado conjuntamente con representantes de la Corporación Municipal y la propiedad, las distintas alternativas. La solución que se propone es la que se considera más idónea por su viabilidad y la que mejor puede cumplir los objetivos planteados en el PGOU.

Debido a la estructura de la propiedad el Plan Parcial se desarrolla en una sola Unidad de Ejecución, con una sola Etapa, ya que la mayor parte de los terrenos son de un único propietario.

2.5. - PROPUESTA DE ORDENACIÓN. DETERMINACIONES

2.5.1 DETERMINACIONES PARA EL SECTOR

2.5.1.1 Generalidades

Como se ha indicado el Sector se desarrollará con una sola Unidad de Ejecución que comprende una superficie total de 339.680 m², donde se integran los sistemas y zonas que gráficamente se detallan en el plano de Ordenación 2.1 “Ordenación General, Zonificación y Alineaciones”, y que se relacionan a continuación:

- 1.- Espacios Libres.
- 2.- Equipamientos.
- 3.- Red Viaria y aparcamientos.
- 4.- Parcelas para Uso Residencial y terciario.
- 5.- Servicios urbanos e infraestructuras

2.5.1.2 Determinaciones de Ordenación de Carácter Estructural.

El sector **SUS/AB-1 “Acebuchal-Baldío Norte”** pertenece al área de reparto **AR-18**, a la que le corresponde un **aprovechamiento medio 0,1600**. El **“Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado”** del sector es de **54.349 u.a.**, resultante de multiplicar la superficie edificable total 33.968 m² por 1,6 que es el coeficiente de ponderación para viviendas US-UNIFAMILIAR URBANIZACIONES. El **“Aprovechamiento Subjetivo”** es de **48.914 u.a.**, equivalente al 90% del objetivo homogeneizado.

No se ha previsto que haya viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en este sector, ya que la densidad de viviendas por hectárea es muy baja y la tipología asignada no se considera apta para la construcción de este tipo de viviendas.

El número máximo de viviendas libres para el sector es de **203**.

2.5.1.3 Determinaciones de Ordenación de Carácter Pormenorizado.

La superficie mínima para dotaciones públicas establecida en la ficha urbanística es:

Espacios libres	39.000 m ²
Equipamientos	6.000 m ²

El uso y tipología previsto es el de US-UNIFAMILIAR URBANIZACIONES, con una edificabilidad máxima de 33.968 m². No se contempla edificabilidad mínima para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Se establecen como “Objetivos y Criterios de Ordenación”:

- Resolver el acceso a la urbanización desde la carretera CO-140
- Definición del viario interno en continuidad con el de las áreas consolidadas.
- Localización de zona verde entre el límite noroeste del sector y el del Plan Intermunicipal, hasta su conexión con la zona del arroyo Retortillo.

Se consideran determinaciones vinculantes de la ordenación física del planeamiento:

- Los viarios urbanos de nuevo trazado vinculante.
- Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene el carácter de vinculante.
- Los espacios libres y equipamientos colindantes con otros existentes o previstos.
- Los nuevos viales que se representan en continuidad con los existentes.

2.5.1.4 Ordenación.

La ordenación del Sector se realiza mediante la implantación de los viales y de las reservas para dotaciones establecidos en el PGOU y la ficha urbanística correspondiente.

El sector queda ordenado por dos viarios principales. Se dispone un bulevar en la zona norte, paralelo al límite sur de la urbanización de El Acebuchal, de 20,50 m de ancho, en el que se apoyan los espacios libres. Este bulevar es la principal vía de salida hacia la CO-140 mediante la conexión a la calle de acceso al Acebuchal. Acaba este bulevar en una rotonda que le da continuidad con el otro vial principal de 16,00 m de ancho, Calle E. Este vial, de dirección norte-sur, es la principal conexión con la urbanización de El Baldío.

El resto de viales, todas de 12,00 m de ancho, discurren paralelas a las principales dividiendo el sector en manzanas.

El Anejo Nº 2, de Síntesis de la Memoria "Cuadros de Características", se recogen las características principales de la Ordenación propuesta y su adecuación al PGOU.

2.5.1.5 Sistema de Espacios Libres.

Lo componen una franja de terrenos que recorre el sector de este u oeste, desde la calle de acceso a la urbanización hasta la zona de protección del arroyo Retortillo. Se trata de establecer un corredor entre el Parque Periurbano de Los cabezos y el arroyo Retortillo. Su trazado es paralelo a la fachada sur del boulevard, acabando de forma irregular en la zona oeste donde sirve de transición entre la urbanización del Acebuchal y el suelo no urbanizable.

Su superficie total es de 41.385,09 m², correspondiendo a un módulo de reserva del 12,16 % respecto de la superficie total ordenada. Reúne las condiciones exigidas en la legislación vigente (Art. 4 y 10.3 R.P.) y es apropiada a su destino.

2.5.1.6 Equipamientos.

Se ha previsto también el correspondiente suelo para uso equipamientos (centros docentes, sanitarios, deportivo, comercial, cultural y social, conforme a lo establecido en el Art.- 17.2ª de la LOUA y a las determinaciones del Anexo del Reglamento de Planeamiento (Art. 5 y 6).

Este equipamiento se localiza en la Manzana 4, en una parcela de 6.000,30 m², superior al que se establece desde la correspondiente ficha de planeamiento del PGOU. Su acceso se realizaría desde la calle de acceso a la urbanización, a la que presenta fachada. La superficie total de equipamiento representa un 2,15 % respecto a la superficie total ordenada.

Este suelo destinado a equipamiento reúne las condiciones exigidas en la legislación vigente y es apropiado a ese uso. Su ubicación ha sido consensuada con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Palma del Río.

2.5.1.7 Red Viaria

Dentro de la red viaria tenemos que distinguir:

- Red viaria interior.
- Reserva de viario.

- **Red Viaria interior**

Lo constituyen las calles con de la urbanización, incluidos zona de rodadura, Acerados y aparcamientos. La superficie ocupada por la red viaria es de 56.061,66 m² y representa el 16,50 % respecto de la superficie total ordenada. Su descripción gráfica se incluye en los Planos de Ordenación 2.2 "Red Viaria, Trazado, Rasantes y Secciones Tipo".

Está integrada por las calles con un trazado sensiblemente adaptado al terreno existente. Las hemos denominado, a efectos identificativos, como Calles A, B, C, D, E, F, G, H, e I. Sus características y dimensiones son las siguientes:

Calle A: . Es la principal calle es del sector, tanto por la estructuración del mismo como por ser el principal acceso del sector. Tiene dimensiones de boulevard, con ancho total de 20,50 y mediana. Recorre el sector de noreste a suroeste.

Calle B: Esta calle, paralela a la calle A, también sirve de salida hacia la CO-140 a través de la calle de conexión con la urbanización del Acebuchal. Tiene una anchura de 12 m., constituida por calzada de doble sentido de 7,00 m. y dos Acerados de 2,50 m. de ancho cada uno.

Calle C: Paralela a la A se dispone al sur de este. Se trata de un viario interno, sin conexión con el exterior a con otros sectores. Sus dimensiones son iguales que las de la calle B.

Calle D: Localizada al sur del sector es una calle que no estaba prevista en el trazado orientativo del PGOU, si bien se ha propuesto para hacer más registrable y accesible el parcelario. Por la izquierda se prolonga con una reserva de viario. Su ancho también es de 12 m.

Calle E: Es la segunda calle en importancia del sector. Atravesándolo de norte a sur y uniéndolo con las urbanizaciones de El Acebuchal por el norte y El baldío por el sur. Mediante rotondas se conecta con las calles A y C. Tiene un ancho de 16 m.

Calles F, G y H: Son paralelas a la E, de ancho 12 m. Parten estas calles en su extremo norte del boulevard, siendo las G y H prolongación de los viarios existentes en la urbanización El Baldío.

Calle I: Esta calle conforma el desdoblamiento de la calle de acceso al sector y a El Acebuchal.

En este conjunto viario se integran los itinerarios peatonales, las calzadas de tráfico rodado, tanto para circulación como para estacionamiento de vehículos.

Los itinerarios peatonales están constituidos por aceras laterales con la anchura anteriormente descrita y su continuidad quedará asegurada mediante el establecimiento de los oportunos pasos de peatones en los cruces de calles. En estos puntos de cambio de nivel se colocarán bordillos rebajados y pendientes de acuerdo con el Decreto 72/1992 de 5 de mayo, al objeto de que no existan barreras arquitectónicas que dificulten el desplazamiento personas discapacitadas.

- **Reserva de viario.**

Se ha creído conveniente dejar previsto dos reservas de viario, prolongación de las calles C y D con el fin de que se pueda conectar el sector con futuras ampliaciones de suelo. En total las reservas de viario suponen 1.052,58 m², equivalentes al 0,31 %.

- **Previsión de Aparcamientos**

Para una superficie edificable total de 33.968 m² de techo para uso residencial y una superficie de techo de 6.000,30 m² para el dotacional, es necesario disponer reserva de aparcamiento de entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 m² de techo, la previsión de plazas de aparcamiento estaría entre 413 y 206 unidades.

Acorde a las recomendaciones de la Comisión Provincial de Urbanismo y por tratarse de una urbanización de viviendas unifamiliares aisladas, en situación al aire libre y anejas a la red viaria se deberán situar al menos el 50% de las previstas para el Plan Parcial, excluidas las zonas de acceso desde la vía pública a las parcelas colindantes (Art. 7 del R.P.).

Por tanto la previsión de estos aparcamientos anexos a la red viaria será por como mínimo de 206 plazas. Estas plazas de aparcamiento se dispondrán fundamentalmente en la calle A, en paralelo al acerado anexo a la zona verde.

La previsión de reserva para aparcamientos privados en el interior de las parcelas respecto del mínimo planificado y los exteriores antes indicados, es de 206 plazas, como mínimo una por vivienda. De las 206 plazas disponibles anexas a la red viaria se reservarán al menos un 2 % para usuarios minusválidos (Art. 7.c del R.P.).

2.5.1.8 Parcelas Residenciales

Como resultado de la red viaria proyectada y de la disposición de los equipamientos y zonas verdes, el sector queda formalmente distribuido en varias manzanas, que a su vez se subdividen en parcelas de distintos tamaños para uso residencial, espacios libres y equipamientos.

En total se destinan a uso residencial un total de 231.912,00 m². Las características generales, recogidas en el PGOU de Palma del Río para esta tipología de viviendas unifamiliares aisladas son:

- **Parcelas:** Superficie mínima: 1.000 m²
- **Diámetro inscribible:** 18 m
- **Fachada mínima:** 20 m.
- **Tipología:** Edificación aislada
- **Altura máxima de la edificación:** 2 plantas (PB+1)
- **Uso determinado:** Residencial
- **Retranqueos de la edificación:** 5,00 m. respecto al lindero frontal y trasero de parcela.
3,00 m. respecto a linderos laterales
- **Edificabilidad neta:** 0,1466 m²/m² s.
- **Ocupación máxima:** 14,66 % de la parcela.

2.5.1.9 Parcela de uso terciario.

En la zona noreste del sector se ha previsto la ubicación de una parcela para uso terciario por recomendación de los Servicios Técnicos Municipales. Esta parcela se sitúa entre la zona verde y el equipamiento con el fin de que pueda dar una buena cobertura y que no interfiera en el uso residencial.

Representa un 0,477 de la superficie del sector y se le ha asignado un techo de 243,09 m² equivalente al 0,716 % de la superficie edificable total.

- **Parcelas:** La definida por el Plan Parcial
- **Fachada mínima:** Según Plan Parcial
- **Retranqueos de la edificación:** H/2 de todos los linderos con un mínimo de 5,00 m.
- **Separación entre edificios:** 2/3 de la altura más alta.
- **Ocupación máxima:** 15 % de la parcela.
- **Edificabilidad neta:** 0,15 m²/m²s.
- **Altura máxima de la edificación:** 2 plantas (PB+1)
- **Uso:** Centros y servicios terciarios
Pormenorizado: Supermercado, cafetería, restaurante.

2.5.2 ZONIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE USOS.

2.5.2.1 Zonificación.

En este Sector de uso residencial, se permite la construcción bajo la tipología de vivienda unifamiliar aislada, para las que se fija una edificabilidad neta sobre parcela de 0,1466 m² techo / m² suelo de parcela y se establece una parcela mínima de 1.000 m². También está permitido el uso Terciario en una parcela.

La mayoría de las parcelas proyectadas tienen una superficie de 1.000 m², existiendo algunas de mayor superficie.

La zona destinada a Espacios Libres esta compuesta por varias parcelas con continuidad espacial, apoyadas en le boulevard.

El equipamiento se dispone en una única parcela de 6.000,30 m² situada al este del sector, presentando fachada a la carretera CO-140.

2.5.2.2 Asignación de usos y aprovechamiento.

La superficie total del Sector queda distribuida de la siguiente forma según sus usos:

USO	SUPERFICIE	%
Espacios libres	41.385,09	12,18
Equipamientos	6.000,30	1,77
Servicios Urbanos e infraestructuras	3.614,18	1,06
Viales	56.061,66	16,50
Reserva viales	1.052,58	0,31
Residencial	229.945,58	67,69
Terciario	1.620,61	0,48
TOTAL	339.680,00	100

Como consecuencia de haber introducido un nuevo uso, TERCIARIO, es necesario redistribuir dentro del sector las edificabilidades y aprovechamientos según usos y tipologías. La distribución del aprovechamiento objetivo homogeneizado quedaría como sigue:

DISTRIBUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO SEGÚN USOS Y TIPOLOGIAS

USO	SUPERFICIE SUELO	EDIFICAB m ² t/m ² s	TECHO m ² t	%	COEFICIE PONDED.	APROVECHAMIENTOS OBJETIVO HOMOG
TERCIARIO	1.620,61	0,15	243,09	0,72	1,40	340,33
UNIFAMILIAR AISLADA	229.945,58	0,1466	33.710,02	99,28	1,6	53.936,03
PROPUESTA	61.326,35		33.953,11	100,00		54.276,36

2.5.3 CESIONES AL MUNICIPIO

Las reservas para dotaciones, tanto espacios libres como equipamientos, se han situado de mutuo acuerdo entre la Corporación Municipal y el Promotor, y en concordancia con lo establecido desde el PGOU.

2.5.3.1 Dotaciones

Las reservas para dotaciones están establecidas en la correspondiente ficha urbanística del sector. Dichas reservas cumplen con lo establecido en el De acuerdo con lo determinado en el artículo 46, apartado 3.a) del Reglamento de Gestión Urbanística, las cesiones gratuitas que se proponen a favor del Ayuntamiento son:

DOTACIONES	PLAN PARCIAL	PGOU	LOUA
Espacios libres	41.385,09 m ²	39.000,00 m ²	33.968,00 m ²
Equipamientos	6.000,30 m ²	6.000,00 m ²	6.000,00 m ²
Servicios urban/infraest.	3.614,18 m ²	-----	-----

Con una superficie total de 50.999,57 m², representan el 15.014 % del suelo bruto total del Sector, y equivalen a 153,81 m² por cada 100 m² de techo construido.

2.5.3.2 Aprovechamientos

El aprovechamiento objetivo homogeneizado total del Sector es de 54.349 u.a., resultado de multiplicar la superficie edificable total por el coeficiente de ponderación correspondiente a la tipología de viviendas US-UNIFAMILIARES URBANIZACIONES (1,6). El "aprovechamiento medio" del sector es 0,1600, correspondiente al área de reparto **AR- 18**.

El 10% del aprovechamiento objetivo homogeneizado total apropiable habrá de cederse gratuitamente al Ayuntamiento de Palma del Río:

Superficie actuación (m²):	339.680,00
Superficie edificable total (m²) :	33.968,00
Aprovechamiento objetivo homogeneizado (u.a.):	54.349,00
Aprovechamiento subjetivo (u.a.):	48.914,00
Cesión legal del 10% del Aprov. Obj. Homog. (u.a):	5.435,00

2.5.4 INFRAESTRUCTURAS. REDES DE SERVICIO

2.5.4.1 Plan Especial de Infraestructuras de Palma del Río.

El PGOU de Palma del Río establece en su Sección 5ª, Artículo 4.26 Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras establece que el Ayuntamiento podrá formular y aprobar Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del Art. 14 de la LOUA para determinar las soluciones concretas de los distintos sistemas de infraestructuras que permitan el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado.

La Redacción del Plan Especial de Infraestructuras se esta llevando a cabo por parte del Ayuntamiento, adscribiéndose este Plan Parcial al mismo. Por tanto las soluciones que se proponen

para las distintas infraestructuras se entienden como factibles y viables siempre que no contradigan al Plan Especial de Infraestructuras que se esta redactando.

La cantidad económica prevista para este sector en el PEI es de **404.873,00 €** No obstante en la redacción del proyecto de Urbanización del sector se recogerán las obras y reformas necesarias para adecuarlo al mismo. El Proyecto de Urbanización será el que establezca el dimensionado de las diferentes unidades de obra o elementos, no obstante previa justificación podrá ofrecer alternativas a lo aquí indicado.

2.5.4.2 Cumplimiento Decreto 72/1.992. Dimensionamiento.

El Proyecto de Urbanización deberá recoger las determinaciones del presente Plan Parcial adecuándose 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. En este documento de Plan Parcial ya se recoge el cumplimiento de dichas medidas en el Plano nº 2.12 Circulación, accesos y Eliminación de barreras arquitectónicas.

2.5.4.3 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 con hormigón fratasado en los aparcamientos.

El encintado de aceras se realizará con bordillo de hormigón "bicapa" y el acerado con hormigón fratasado en color, de las mismas características que el existente en la urbanización de "El Baldío". El ancho de los acerados será de 2,50 m, con pendiente transversal del 1% para la evacuación del agua de lluvia y baldeo.

2.5.4.4 Red de abastecimiento de agua potable e hidrantes

El suministro de agua potable para las viviendas se efectuará desde el nuevo depósito proyectado al sur del sector en suelo no urbanizable. Para garantizar el suministro a todo el sector será necesario instalar un grupo de presión, junto al nuevo depósito proyectado, con regulación por variador de frecuencia que proporcione como mínimo 3 Kg/cm² en el punto más alto de la urbanización.

La nueva red de abastecimiento de agua se conectará con las redes existentes en las urbanizaciones de El Baldío y El Acebuchal. El abastecimiento de agua se complementará con un sistema automático de cloración.

Este agua se regulará y tratará por el Ayuntamiento. La red de distribución será mallada para un mejor funcionamiento y con tubería de fundición dúctil de diámetro no inferior a 80 mm. Los contadores para las viviendas serán de 13 mm, ubicados en las fachadas de las parcelas, con arquetas según normativa municipal

La red contra incendios se dotará con hidrantes (modelo tipo "Barcelona") situados en los viales y atendiendo de manera especial los puntos singulares.

Se considerarán las siguientes dotaciones:

- Viviendas: 250 litros por habitante y día.
- 0,25 (l/seg. Ha.) en las zonas verdes y
- 800 l/min en hidrantes contra incendios.

La red prevista se incluye en el Plano de Ordenación 2.5 "Esquema Red de Abastecimiento y Protección contra Incendios"

2.5.4.5 Red de Alcantarillado

Se dispondrá una red de alcantarillado de tipo unitario, con evacuación conjunta de aguas residuales y pluviales, cuyo trazado coincidirá con los ejes viarios, y que estará dotada de pozos de registro con tapa de fundición dúctil cada 40 m y en todos los cambios de dirección, así como de los imbornales necesarios para la recogida de las aguas de escorrentía superficial. Todas las aguas residuales verterán a una red de colectores que se realizará con tubería de PVC, teja doble pared corrugado.

Las aguas residuales del sector, debido a la topografía del mismo, se verterán a dos EDAR diferentes. De esta forma el tercio sur del sector verterá a través de la urbanización de El Baldío a la EDAR que se proyectará junto a la carretera A-431. Así esta previsto en el plan Especial de infraestructuras. Por tanto este sector habrá de coparticipar proporcionalmente a sus necesidades en la construcción del emisario de salida desde el sector SUS/AB-2 hasta la EDAR, así como en la construcción de la misma.

El resto del sector verterá a una EDAR que se localizará en la margen izquierda del arroyo Retortillo. A esta EDAR se verterán y depurarán también las aguas residuales de la urbanización de El Acebuchal y de Parte de El Baldío, evitando de esta forma la situación actual de vertidos incontrolados. En el apartado de anexos se adjunta el correspondiente informe de La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

El dimensionado de la red se realizará considerando unos caudales de aguas negras iguales a los de abastecimiento. Las aguas pluviales se estimarán para un período mínimo de retorno de 15 años. Los tramos de saneamiento de El Baldío que se vean afectados por la nueva urbanización serán desviados para que discurren por el trazado de las nuevas calles del sector.

2.5.4.6 Red de Energía Eléctrica

La compañía SEVILLANA-ENDESA ha firmado recientemente un CONVENIO con el Ayuntamiento de palma del Río y los Propietarios de distintos sectores de suelo urbanizable “para el desarrollo de las infraestructuras de extensión necesarias para el suministro eléctrico a dichas actuaciones”. Los promotores de dueños de este sector han firmado este convenio se encuentra el Sector SUS/AB-1.

En el convenio se establece la necesidad de ejecutar la infraestructura general de conexión a la red de distribución, y que para atender a las necesidades de los nuevos sectores es necesario:

“la ampliación de la actual subestación Palma del Río con una posición completa de transformador 132/66 KV 70 MVA, una nueva subestación 66/15 KV de dos transformadores de 20 MVA, partiendo con línea aérea doble circuito LA-280 desde la actual barra 66KV de subestación Palma del Río”

Todo lo anteriormente expuesto tiene un coste que será satisfecho por los nuevos sectores en función de las potencias asignadas a cada uno de ellos, obteniéndose el correspondiente porcentaje de participación. Para el sector SUS/AB-1 el coeficiente de participación es del 4,08 % según el convenio, correspondiéndole abonar la cantidad de 165.839,09 € (IVA no incluido).

La red de distribución en MT será subterránea con registros mediante arquetas normalizadas. La red prevista se incluye en el Plano de Ordenación 2.9 “Esquema de la Red de Electricidad Media Tensión”. Esta previsto que la distribución en baja tensión se realice desde varios centros de transformación que se localizarían en las zonas verdes y en la parcela de servicios urbanísticos e infraestructuras, con capacidad suficiente para la potencia demandada.

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 “Esquema de la Red de Baja Tensión”.

2.5.4.7 Red de Alumbrado Público

Su suministro se realizará a partir de los centros de transformación previstos, con canalización subterránea. En los viales se dispondrán luminarias sobre báculos de 9 m de altura, con disposición bilateral al tresbolillo y separación de 35,00 m para los viales de 18 m de ancho y de 40 m para los de 12 m de ancho, para 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. Para el boulevard las luminarias se dispondrán enfrentadas a 35 m. En cambio en las zonas verdes se colocaran farolas sobre báculo de 4 m. de altura para un nivel de iluminación de entre 5 y 15 lux y un grado de uniformidad mayor de 0'2.

La red prevista se incluye en el Plano de Ordenación 2.8 "Esquema Red de Alumbrado".

2.5.4.8 Red de Telefonía

Su suministro se realizará mediante conexión a las arquetas "Tipo D" de la compañía TELEFÓNICA existentes en la urbanización El Baldío. La red aérea existente en el límite noreste será enterrada. Todo la red de servicio será subterránea y se llevará a cabo siguiendo las indicaciones de la Compañía telefónica suministradora, y con especial atención a las posibles demandas futuras. La red prevista se incluye en el Plano de Ordenación 2.11 "Esquema Red de Telecomunicaciones".

2.5.4.9 Red de agua para riego.

Debido a la imposibilidad de dar suministro para agua de riego por parte de los Servicio Municipales se hace necesario proyectar una red de suministro de agua para riego y usos no domésticos, con captación de agua mediante pozos o concesiones, y almacenamiento en depósitos. Esta instalación deberá contar con su propio grupo de presión. La red será de polietileno, disponiéndose una acometida por parcela. La captación y almacenamiento se ubicará en las zonas de espacios libres. Los depósitos serán enterrados.

Se proyectará una acometida por parcela residencial. Igualmente se conectarán a esta red de riego las tomas de las bocas de riego y baldeo. El suministro de agua de riego para las zonas de plazas y jardines previstos como espacios libres será gratuita. El mantenimiento de esta red de riego correrá por parte de los usuarios.

La red de riego tendrá capacidad suficiente para todo el sector, garantizándose esta con las captaciones y almacenamiento suficientes. Previo a las captaciones se tramitarán los oportunos permisos y concesiones antes los organismos y administraciones competentes.

2.6. - GESTIÓN URBANÍSTICA

2.6.1 SISTEMA DE ACTUACIÓN

Conforme a lo establecido en el PGOU se propone la ejecución del Sector por el sistema de COMPENSACIÓN, constituyéndose la Junta de Compensación correspondiente. Mediante este sistema los propietarios incluidos dentro del Plan Parcial costean las obras de urbanización en su totalidad y entregan al Ayuntamiento los suelos de cesión obligatoria.

Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios afectados y se distribuirán entre estos en proporción al aprovechamiento de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación.

En el desarrollo de la gestión y ejecución del Plan Parcial por el sistema citado anteriormente, se tendrán en cuenta las disposiciones establecidas en la LOUA y los Reglamentos de Planeamiento y Gestión Urbanística.

2.6.2. CESIONES OBLIGATORIAS

Los propietarios incluidos dentro del Plan Parcial entregaran los siguientes suelos de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Palma del Río:

Destinados a Viales y reserva.....	57.114,24 m ²
Destinados a Espacios libres.....	41.385,09 m ²
Destinados a Reserva para equipamientos.....	6.000,30 m ²
Destinados a Servicios urbanos e infraestructuras..	3.614,18 m ²

También cederán gratuitamente la superficie de suelo con aprovechamiento urbanístico, ya urbanizada, precisa para materializar el 10 % del aprovechamiento Objetivo homogeneizado. La ubicación exacta de este aprovechamiento la determinará el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Este aspecto ha sido suficientemente considerado en el apartado 2.5.3 de la presente Memoria, al cual nos remitimos.

2.7. - ORDENANZAS REGULADORAS

El Documento N° 3, "ORDENANZAS REGULADORAS", recoge las reglamentaciones necesarias para el desarrollo del presente Plan Parcial Residencial correspondiente al sector denominado **SUS/AB-1** (Urbanizaciones. Acebuchal-Baldío Norte), siendo la normativa a considerar para la parcelación, obras de urbanización, usos y edificación.

2.8. - PLAN DE ETAPAS

El Documento N° 4, "PLAN DE ETAPAS", determina el orden de prioridades para la ejecución del presente Plan Parcial y tiene en cuenta el sistema de actuación aplicable al Sector correspondiente a este Plan Parcial. En su formulación se atiende a que la previsión de creación y utilización del suelo urbanizado para la edificación esté acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones.

Respecto a la prioridad en el desarrollo del Plan Parcial, para que las futuras edificaciones vayan acompañadas de la creación de las correspondientes dotaciones (Art. 62 del R.P.), se propone su ejecución mediante UNA ETAPA a desarrollar en un cuatrienio.

2.9. - ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

En el Documento Nº 5, "ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO" se estima el coste de las obras de urbanización, estudios técnicos, proyectos, tasas e impuestos, necesarios para el desarrollo completo del Plan Parcial.

Esta estimación asciende a la cantidad de **5.602.983,85 € (cinco millones seiscientos dos mil novecientos ochenta y tres euros con ochenta y cinco)**. En esta cantidad están incluidos todos los costes e impuestos.

2.10. - DOCUMENTACIÓN QUE INTEGRA EL PLAN PARCIAL

DOCUMENTO Nº1: MEMORIA Y ANEXOS

- 1.1 MEMORIA INFORMATIVA
- 1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA. ORDENACIÓN

ANEXOS: Anexo Nº 1 Síntesis del Anexo del Reglamento y Planeamiento
Anexo Nº 2 Síntesis de la Memoria. Cuadros de características

DOCUMENTO Nº2: PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN:

- 1.1 Delimitación y situación en Relación con la Estructura del Plan General.
- 1.2 Ordenación y Relación con su entorno establecida por el Plan General.
- 1.3 Topografía
- 1.4 Catastral.
- 1.5 Usos del suelo e Infraestructuras existentes.

PLANOS DE ORDENACIÓN:

- 2.1 Zonificación general, Ordenación y Alineaciones.
- 2.2 Red Viaria, Trazado, Rasantes y Secciones Transversales Tipo.
- 2.3 Red viaria Secciones longitudinales (I)
- 2.4 Red viaria Secciones longitudinales (II)
- 2.5 Esquema de la Red de Abastecimiento e Hidrantes Contra incendios.
- 2.6 Esquema de la Red de Riego.
- 2.7 Esquema de la Red de Saneamiento.
- 2.8 Esquema de red de Alumbrado.
- 2.9 Esquema de la Red Eléctrica, Media Tensión.
- 2.10 Esquema de la Red Eléctrica, Baja Tensión.
- 2.11 Esquema de la Red de Telecomunicaciones.
- 2.12 Circulación, accesos, eliminación de barreras arquitectónicas y ubicación contenedores de retirada de basura.
- 2.13 Parcelario Indicativo
- 2.14 Obras Exteriores

DOCUMENTO Nº 3: ORDENANZAS REGULADORAS

- Capítulo 1º Generalidades
- Capítulo 2º Régimen urbanístico del suelo
- Capítulo 3º Normas de edificación
- Capítulo 4º Normas de urbanización

DOCUMENTO N° 4: PLAN DE ETAPAS

DOCUMENTO N° 5: ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

2.11. – CONCLUSIÓN

Con lo anteriormente expuesto y el resto de Documentos donde se refleja la ordenación detallada, se considera que el presente Plan Parcial desarrolla las determinaciones establecidas por el P.G.O.U. de Palma del Río, pudiéndose elevar ante la Administración competente para su aprobación, si se considera procedente.

Córdoba, Noviembre de 2.006

Fdo. : Manuel Aparicio Sánchez
ARQUITECTO

SÍNTESIS DEL ART. 17 DE LA LOUA.

Las determinaciones en cuanto a reservas de suelo para dotaciones en planes parciales destinados a **uso característico residencial** que se fijan en el Artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía son las siguientes:

Reserva para dotaciones:

- Entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 m² de techo edificable con uso residencial

Parques y jardines:

- Entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo por cada 100 m² de techo edificable con uso residencial.
- Como mínimo se reservará el 10 % de la superficie total del sector

Equipamientos:

- El resto de la reserva para dotaciones

Plazas de aparcamiento:

- Entre 0,5 y 1 plazas de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable.

SÍNTESIS DE LA MEMORIA Y CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

1. - PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Situación:	Palma del Río (Córdoba).	
Documento:	Plan Parcial del Sector Residencial SUS/AB-1 (Urbanizaciones. Acebuchal-Baldío Norte).	
Instrumento a desarrollar:	Plan Parcial	
Superficie ordenada:	339.680 m ²	
Uso principal:	Residencial.	
Unidades de Ejecución:	Una sola unidad	
Iniciativa:	Privada	
Sistema de Actuación:	Compensación	
Etapas de desarrollo:	1 Etapa	
Parámetros Urbanísticos:	- Tipología:	vivienda unifamiliar aislada
	- Parcela mínima:	1.000 m ²
	- Ocupación máxima:	14,66 % superficie parcela
	- Fachada mínima:	20 m.
	- Edificabilidad:	0,1466 m ² t / m ² s.
	- Nº máximo plantas:	2
	- Separación a linderos:	frontal y trasero 5 m laterales 3 m
	- Aparcamientos:	1 plaza cada 100 m ² de edificación, como mínimo el 50% de ellas anexas al viario y al aire libre; el resto dentro de las parcelas.

El resto de parámetros vendrán establecidos por la "Subsección Décima: Condiciones particulares de la zona de vivienda unifamiliar aislada", artículos 12.122 a 12.134, ambos inclusive, del PGOU de Palma del Río.

2. - RESUMEN DE SUPERFICIES

La superficie total del Sector queda distribuida de la siguiente forma según sus usos:

USO	SUPERFICIE	%
Espacios libres	41.385,09	12,18
Equipamientos	6.000,30	1,77
Servicios Urbanos e infraestructuras	3.614,18	1,06
Viales	56.061,66	16,50
Reserva viales	1.052,58	0,31
Residencial	229.945,58	67,69
Terciario	1.620,61	0,48
TOTAL	339.680,00	100

CUADRO DE SUPERFICIES DEL SECTOR RESIDENCIAL SUS/AB-1 (Palma del Río)				
PROMOTOR: EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS EL BALDÍO S.L.	R.P.G.U.	L.O.U.A.	PGOU PALMA	PLAN PARCIAL
M² SUELO DEL SECTOR			339.680	339.680
RESERVAS PARA DOTACIONES				
M² Espacios Libres	33.968,00	33.968,00	39.000,00	41.385,09
M² Equipamientos	2.436,00	6.000,00	6.000,00	6.000,30
M² Total de Reservas para Dotaciones	36.404,00	39.968,00	45.000,00	47.385,39
M² Viales	-----	-----	-----	56.061,66
M² Reserva viales	-----	-----	-----	1.052,58
M² Servicios Urbanos e Infraestructuras	-----	-----	-----	3.614,18
M² TOTALES DE CESIONES				108.113,78
SUELO RESIDENCIAL			-----	229.945,58
SUELO TERCARIO			-----	1.620,61
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL m²t			33.968,00	33.953,11
APROVECHAMIENTO OBJETIVO HOMOGENEIZADO (u.a.)			54.349	54.276,36
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO u.a.			48.914	48.848,72
CESION DEL 10% APROV. OBJETIVO			4.891,40	4.884,87
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS			203	203

Córdoba, NOVIEMBRE de 2.006

Fdo. : D. Manuel Aparicio Sánchez
ARQUITECTO

ESCRITOS DE LAS COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS Y ADMINISTRACIONES.

- SEVILLANA-ENDESA: suministro de energía eléctrica.
- SERVICIOS TÉCNICOS DEL AYTO DE PALMA DEL RIO: redes de abastecimiento y saneamiento.
- TELEFÓNICA: red de telecomunicaciones
- DELEGACIÓN PROVINCIAL DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES DE LA JUNTA DE ANDALUCIA: Servicio de carreteras: acceso a la Ctra. CO-140
- CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR

DOCUMENTO Nº2 ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO 1º	GENERALIDADES.
CAPÍTULO 2º	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.
CAPÍTULO 3º	NORMAS DE EDIFICACIÓN.
CAPÍTULO 4º	NORMAS DE URBANIZACIÓN.

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 el **Plan Parcial del Sector Residencial SUS/AB-1** (Urbanizaciones. Acebuchal-Baldío norte), incluido como tal en el PGOU de Palma del Río (Córdoba).

Con carácter complementario a estas Ordenanzas, serán de aplicación todas las disposiciones generales del PGOU que les sean de aplicación.

Igualmente le serán de aplicación toda la legislación de rango superior.

Artículo 1.2. - LIMITES

Los terrenos, objeto del Plan Parcial, se sitúan colindantes por su límite Norte con la Urbanización de "El Acebuchal". Así mismo limitan al Este con la Carretera de Palma del Río a Hornachuelos (CO-140), con el acceso a El Acebuchal y con la urbanización El Baldío, al Sur con esta misma urbanización, y al Oeste con terrenos agrícolas (suelo no urbanizable) del mismo propietario de los terrenos del sector.

La superficie total del ámbito es de 339.680,00 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 y Planos de información.
- Memoria Justificativa de la Ordenación.
- Normas y Ordenanzas de uso, edificación y urbanización.
- Plan de Etapas.
- Estudio económico y financiero.
- Planos de Ordenación.

Artículo 1.4. - INTERPRETACIÓN y DISCREPANCIAS

Las determinaciones que son de aplicación al Sector se detallan en este 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 PGOU 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 Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río.
3. Plan Parcial del Sector Residencial SUS/AB-1

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.

La modificación del presente Plan Parcial deberá ser tramitada de acuerdo con lo establecido en la LOUA.

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 al presente Plan Parcial.

CAPITULO 2º.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 2.1. - CALIFICACIÓN DEL SUELO

De acuerdo con el PGOU el suelo comprendido en el ámbito del sector queda calificado como residencial unifamiliar, en su categoría de vivienda unifamiliar aislada.

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

- Zona Residencial Aislada y uso terciario
- Viarios y aparcamientos
- Espacios Libres
- Equipamientos
- Instalaciones urbanas e infraestructuras.

Artículo 2.2. - CLASES DE USOS

En nuestro caso el uso determinado es residencial, en su categoría de vivienda unifamiliar, y por tanto en función del mismo se ha fijado el nivel de sus dotaciones. Además del uso determinado se permite el uso terciario en la parcela destinada a tal fin.

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 el Art.- 10.132 y siguientes de la Sección 2ª del “**Capítulo III. Normas Básicas de los Usos**” del PGOU.
- **Uso Terciario:** Se permite este uso en una parcela determinada, con el uso pormenorizado de supermercado, cafetería, restaurante. Su definición queda recogida en el Art.- 10.151 y siguientes de la Sección 4ª del “**Capítulo III. Normas Básicas de los Usos**” del PGOU.
- **Equipamientos y servicios públicos:** Se incluyen en éste los espacios y edificios destinados a uso social, asistencial, administrativo, sanitario, etc., según establece el Art.- 17 de la LOUA. Su definición y usos pormenorizados quedan recogidos en el Art.- 10.188 y siguientes de la Sección 5ª del “**Capítulo III. Normas Básicas de los Usos**” del PGOU. El terreno con esta calificación es de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Palma del Río.
- **Sistema de Espacios Libres:** está constituido por las reservas de suelo señaladas en el Plano de zonificación 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 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 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

El presente Plan Parcial se desarrollará según las determinaciones de la LOUA y de los Reglamentos de Planeamiento y Gestión Urbanística, del PGOU 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

El presente Plan Parcial se gestionará mediante una sola Unidad de Ejecución actuándose por el sistema de COMPENSACIÓN, según lo dispuesto en los Artículos 129 a 138 de la LOUA y los correspondientes del RGU.

Artículo 2.6. - PARCELACIÓN

La parcelación se definirán en el Proyecto de Reparcelación, no alterando las determinaciones del presente Plan Parcial en cuanto a viales, sistemas de equipamientos, etc. En este Plan Parcial se define un parcelario indicativo.

En el suelo lucrativo de uso residencial se permite, a partir de las manzanas definidas por el viario, la segregación de parcelas con carácter unitario siempre que se cumplan, en cada una de las resultantes, las condiciones mínimas exigidas en cuanto a superficie y frente de fachada, para la zona de vivienda unifamiliar.

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 regirán según lo establecido en la LOUA, y en ellas se incluyen los viales, aparcamientos, espacios libres y equipamientos.

Así mismo 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

No se considera necesario, como objetivo de partida, la realización de ningún estudio de detalle. No obstante, 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 y con las finalidades exclusivas establecidas en el art. 6.1 b) y

c) del Reglamento de Planeamiento, y en las condiciones indicadas en los apartados 3, 4, 5 y 6 del mismo artículo. Su contenido se referirá a lo expuesto en el art. 66 del citado Reglamento.

Artículo 2.9. - PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

El proyecto de urbanización será único para todo el ámbito que abarque el Sector, se ajustará a lo establecido en la Sección Sexta del TÍTULO IV de la LOUA, así como al Capítulo VII del Título Primero del R.P.U. 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 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 URBANIZACION

La ejecución de las obras de urbanización previstas en el Sector y concretadas en el Proyecto de Urbanización, corresponde a la Junta de Compensación, pero al tratarse de un único propietario este asumirá la condición de urbanizador (ART.- 129 LOUA).

Los plazos de ejecución para llevar a efecto la actividad urbanizadora, serán determinados por el Plan de Etapas, que en principio contendrá UNA ETAPA.

Una vez concluidas las obras de urbanización 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, y conforme a lo establecido en el ART.- 154 de la LOUA.

Artículo 2.11. - CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La conservación de las obras de urbanización compete al municipio o a los propietarios agrupados en Entidad Urbanística de Conservación. Esta competencia será designada por el Ayuntamiento conforme a lo establecido en el ART.- 153 de la LOUA.

CAPITULO 3º.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 3.1. - DELIMITACION:

Los usos que se permiten en el ámbito territorial del presente Plan Parcial vendrán determinados según las zonas señaladas en el plano 2.1 "Ordenación General, Zonificación y Alineaciones", siendo el uso dominante el designado como "Residencial unifamiliar aislada".

Artículo 3.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

Las condiciones particulares para esta zona están recogidas en la **Subsección Décima** del Capítulo II, TITULO XII, de las **Normas Urbanísticas de Carácter Estructural** del PGOU de Palma del Río. En general son las siguientes:

Uso: - Determinado residencial en su categoría de vivienda unifamiliar

Parcela: - Superficie mínima: 1.000 m²
- Frente de parcela mínimo: 20 m.
- Diámetro de circunferencia inscribible: 18 m.

Ocupación máxima: el 14,66 % de la superficie de parcela

Edificabilidad máxima: 0.1466 m²t./m²s. (sobre superficie de parcela)

Número de plantas: 2 como máximo

Alturas: - De edificación: 8,00 m. máximo

Retranqueos: - A linderos frontal y trasero: 5,00 m como mínimo.
- A los linderos laterales: 3,00 m como mínimo

Vallado: - Será obligatorio el vallado de las parcelas. En las fachadas a lindero público estará alineado a vial. El vallado se regirá por el "Art. 10.125 Cerramientos".

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.

Artículo 3.3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CENTROS TERCIARIOS.

Las condiciones particulares para esta zona están recogidas en la **Subsección Décima** del Capítulo II, TITULO XII, de las **Normas Urbanísticas de Carácter Estructural** del PGOU de Palma del Río. En general son las siguientes:

Uso pormenorizado: - Supermercado, cafetería, restaurante.

Parcela: -la definida en el Plan Parcial

Ocupación máxima: el 15 % de la superficie de parcela

Edificabilidad máxima: 0.15 m²t./m²s. (sobre superficie de parcela)

Número de plantas: 2 como máximo

Alturas: - De edificación: 8,00 m. máximo

Retranqueos: - A linderos frontal y trasero: 5,00 m como mínimo.
- A los linderos laterales: 5,00 m como mínimo

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.

Artículo 3.4.- CONDICIONES PARTICULARES PARA USO DOTACIONAL Y SERVICIOS PUBLICOS.

Las condiciones particulares para este uso están recogidas en la **Sección 5ª** del TITULO X, de las **Normas Urbanísticas de Carácter Estructural** del PGOU de Palma del Río.

Artículo 3.5.- CONDICIONES PARTICULARES PARA SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES:

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

Artículo 3.6. - CONDICIONES PARTICULARES PARA SISTEMA VIARIO:

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

CAPITULO 4º. - NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 4.1. - CONDICIONES GENERALES

Tienen por objeto regular las condiciones a las que habrá de atenerse 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 del presente 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. 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.

Artículo 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 los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento y desarrollarán materialmente las determinaciones del presente Plan Parcial. Se respetarán los criterios expuestos en la Memoria de este Plan Parcial así como en sus planos, pero teniendo en cuenta que en estos últimos su valor es de carácter esquemático.

Artículo 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.

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

Artículo 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 2.2 “Red Viaria, Trazado, Rasantes y Secciones Tipo”, 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 PGOU. De esta forma se han proyectado tres tipos de calzadas de 20,50, 16 y 12 m de ancho dependiendo de la importancia de las mismas. Estas están formadas por:

- Calle de 20,50 m. de anchura constituida por dos calzadas de 7,00 cada una separadas por una mediana de 2,00 m, y dos acerados uno de 2,50 y otro de 2,00, este el que va anexo a la zona de espacios libres.

- Calle de 16 m. de anchura constituida por una calzada de doble sentido de 11,00 m. de ancho, y acerados a ambos lados de 2,50 m. de ancho cada uno.

- Calle de 12 m. de anchura constituida por calzada de doble sentido de 7,00 m. y dos acerados de 2,50 m. de ancho cada uno.

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

a) Calzadas de tráfico rodado: pavimento asfáltico, teniendo en cuenta siempre que se trata de vías para la circulación de vehículos de peso medio.

b) Aceras y calles peatonales: las aceras se ejecutarán con hormigón fratasado con terminación en color, al igual que las aceras de la urbanización colindante, con bordillo de hormigón prefabricado bicapa.

c) Aparcamientos: hormigón fratasado.

d) 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.

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.

Artículo 4.5. - RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y CONTRAINCENDIOS

4.5.1. Suministro:

Los Servicios Técnicos Municipales solo garantizan el suministro de agua potable para consumo humano, no para riego, baldeo, piscinas, etc.

El Plan Especial de Infraestructuras prevé la construcción de un nuevo depósito en terrenos próximos al sector. El suministro de agua potable para las viviendas se efectuará desde este depósito. Para garantizar el suministro a todo el sector será necesario instalar un grupo de presión, junto al nuevo depósito proyectado, con regulación por variador de frecuencia que proporcione como mínimo 3 Kg/cm² en el punto más alto de la urbanización.

La nueva red de abastecimiento de agua se conectará con las redes existentes en las urbanizaciones de El Baldío y El Acebuchal. El abastecimiento de agua se complementará con un sistema automático de cloración.

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 red de distribución será mallada para un mejor funcionamiento y con tubería de fundición dúctil de diámetro no inferior a 80 mm. Los contadores para las viviendas serán de 13 mm, ubicados en las fachadas de las parcelas, con arquetas según normativa municipal. La dotación será:

- Viviendas: entre 1,5 y 2,00 l/sg
- Equipamientos: según uso.
- Hidrantes: 500 l/min..

4.5.3. Criterios de Diseño:

a) Para garantizar la presión en las zonas más altas de la urbanización deberá disponerse un equipo de sobrepresión, con regulación de presión por variador de frecuencia, que proporcionará como mínimo 3 Kg/cm² en el punto más alto de la urbanización.

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.

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 HORIZ.ONT. 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 a dos puntos diferentes de vertido según la topografía del sector, evitando de esta forma el bombeo continuado de las aguas fecales. Este sector tiene que depurar sus aguas residuales al no poseer el Ayuntamiento alcantarillado público en la zona. La parte sur del sector verterá a la red de saneamiento de la Urbanización El Baldío, participando proporcionalmente en la EDAR que se construirá para el sector SUS/AB-2 y para la propia urbanización existente. El resto del sector verterá a una EDAR que se construirá para dar depuración a este sector y a la urbanización El cebuchal. Para ello se dimensionará la EDAR con capacidad suficiente para la población prevista, tramitándose la correspondiente autorización de vertidos ante los organismos competentes.

La ubicación de la depuradora queda definida en el plano 2.14.- Obras exteriores, y su localización se hará en terrenos propiedad del Promotor.

Queda terminantemente prohibido el uso de fosas sépticas.

4.6.2. Criterios de dimensionado.

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 unitario. 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 pared corrugada doble.

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. Serán de sección rectangular cuando los diámetros de los conductos sean superiores.

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 imbornales 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: La compañía SEVILLANA-ENDESA ha firmado recientemente un CONVENIO con el Ayuntamiento de palma del Río y los Propietarios de distintos sectores de suelo urbanizable “para el desarrollo de las infraestructuras de extensión necesarias para el suministro eléctrico a dichas actuaciones”. Los promotores de dueños de este sector han firmado este convenio se encuentra el Sector SUS/AB-1.

Todo lo anteriormente expuesto tiene un coste que será satisfecho por los nuevos sectores en función de las potencias asignadas a cada uno de ellos, obteniéndose el correspondiente porcentaje de participación. Para el sector SUS/AB-1 el coeficiente de participación es del 4,08 % según el convenio, correspondiéndole abonar la cantidad de 165.839,09 € (IVA no incluido).

De la contestación de la compañía a la petición de suministro y punto de conexión para el nuevo sector se desprende que este se haría desde la subestación de Palma del Río. Por tanto el suministro se realizaría desde la línea de media tensión que discurre por el límite oeste del sector, previa comprobación de su capacidad y autorización por parte de la compañía suministradora.

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 proyecta un único centro de transformación con capacidad suficiente para toda la urbanización, localizado en la zona central de la zona verde 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, 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 a los centros de transformación que se proyectan en el sector. Junto a ellos se dispondrán los armarios de alumbrado.

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 contará con reducción del flujo lumínico 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 al tresbolillo y separación de 35,00 m para los viales de 18 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 red existente en El Baldío.

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 AGUA PARA RIEGO.

4.10.1. Suministro: Se obtendrá mediante la captación de agua por pozos o concesiones, y se almacenará en depósitos con capacidad suficiente para abastecer las necesidades del consumo estimado. Esta instalación deberá contar con su propio equipo de captación y grupo de presión. La ubicación exacta de los puntos de captación dependerá de las prospecciones que se hagan y la capacidad de las mismas. La presión estática máxima en cualquier punto de la red no será superior a setenta metros c.d.a. (columna de agua).

Todos los equipos, mecanismos y depósitos de almacenamiento se ubicarán en zonas de dominio público, preferentemente en los espacios libres. Previo a las captaciones se tramitarán los oportunos permisos y concesiones antes los organismos y administraciones competentes.

Bajo ningún concepto se permitirá el conexionado de la red de riego de agua no potable a la red de suministro de agua potable.

4.10.2. Trazado: La red de distribución se dispondrá siguiendo el trazado viario o los espacios públicos no edificables, con una organización, preferentemente mallada con tubería de polietileno, con válvulas de compuerta de cierre elástico.

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.

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.

4.10.3. Características: La red será de polietileno, disponiéndose una acometida por parcela residencial. Igualmente se conectarán a esta red de riego las tomas de las bocas de riego y baldeo. El suministro de agua de riego para las zonas de plazas y jardines previstos como espacios libres será gratuita. El mantenimiento de esta red de riego correrá por parte de los usuarios.

La red de riego tendrá capacidad suficiente para todo el sector, garantizándose esta con las captaciones y almacenamiento suficientes.

Artículo 4.11. - SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

El proyecto de urbanización en cuanto al conjunto de espacios libres (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.

Contarán con red de riego automatizado y por goteo. Para ello se conectará a la red general de riego del sector, no estando permitido el riego con agua potable.

Córdoba, Noviembre de 2.006

Fdo: Manuel Aparicio Sánchez
ARQUITECTO

DOCUMENTO Nº4 PLAN DE ETAPAS

1. - CRITERIOS Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN

La ejecución del presente Plan Parcial contempla una sola Unidad de Ejecución.

Este sector se desarrollará en UNA ETAPA, siguiendo el plan que se detalla más adelante.

El sistema de actuación a aplicar es el de COMPENSACIÓN.

2. - ADQUISICIÓN DE LOS DERECHOS URBANÍSTICOS

Derecho a urbanizar: Se adquiere con la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

Derecho al aprovechamiento urbanístico: Se adquiere con el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el Plan de Etapas, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

Derecho a edificar: Se adquiere con el otorgamiento de la licencia municipal, siempre que el proyecto se ajuste al Plan Parcial y al PGOU de Palma del río.

Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición de este derecho y el anterior, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

3. - ETAPAS

En este Plan Parcial y con objeto de acompasar la ejecución de las obras de urbanización a las prioridades y demanda del mercado requiere solamente UNA ETAPA.

El plazo que se establece para dicha etapa será de 4 años, a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

4. - PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES

Se fijan los siguientes plazos para el cumplimiento de los deberes a que están obligados los propietarios para la progresiva adquisición de sus derechos urbanísticos:

Reparcelación de los terrenos comprendidos en el Sector: Se establece un plazo de ocho (8) meses para presentar la Reparcelación desde la Aprobación Definitiva del presente Plan Parcial.

A su aprobación definitiva se transmitirán al Municipio en pleno dominio y libre de cargas, todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio de suelo o su afectación a los usos previstos en el Plan parcial.

Proyecto de Urbanización: Se establece un plazo de seis (6) meses para presentar el Proyecto de Urbanización desde la Aprobación Definitiva del presente Plan Parcial.

Las obras de urbanización se podrán ejecutar por fases en función de la demanda de suelo. El contenido de dichas fases y sus plazos de ejecución se determinarán en el Proyecto de Urbanización.

Plazo para la urbanización

Cuatro (4) años, a partir de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

El plazo máximo para el comienzo de las obras de urbanización será de doce (12) meses, contados desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

Plazo de solicitud de licencias de edificación

Cuatro (4) años, a partir de la recepción definitiva de las obras de urbanización.

Las obras de edificación se acomodarán a la urbanización y dotaciones que se vayan obteniendo de las fases que, en función de la demanda de suelo, se determinen en su caso en el Proyecto de Urbanización.

Córdoba, Noviembre de 2.006

Fdo. : D. Manuel Aparicio Sánchez
ARQUITECTO

DOCUMENTO Nº5 ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

5.1. - ESTUDIOS PREVIOS

A efectos de establecer una valoración de las obras de urbanización del Plan Parcial, se realiza un predimensionado de las principales unidades de obra que las integran, aplicándose unos precios medios entre los existentes en el mercado.

El importe estimado de los diversos capítulos lo integran los costes de las obras de urbanización (vialidad, saneamiento, suministro de agua, suministro de energía eléctrica, telefonía y jardinería y arbolado en zonas verdes, jardines y vías públicas) y se detallan a continuación:

COSTES DE URBANIZACIÓN

URBANIZACIÓN:	339.680,00 m ² x 11,73 €/m ² =	3.984.446,40 €
CONVENIO ENDESA		165.839,09 €
PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS		404.873,00 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		4.555.158,49 €

5.2. - RESUMEN POR CAPÍTULOS

CAPITULO I.- MOVIMIENTO DE TIERRAS

- 1.01 Excavación en desmante
- 1.02 Terraplenado
- 1.03 Compactaciones
- 1.04 Excavaciones en zanjas
- 1.04 Excavaciones en pozos
- 1.06 Transporte de tierra a vertedero

TOTAL CAPITULO I 605.237,41 €

CAPITULO II.- SANEAMIENTO

- 2.01 Excavación en zanjas
- 2.02 Transporte de tierras a vertedero
- 2.03 Tubería de PVC corrugado doble pared (varios Ø)
- 2.04 Relleno de arena cama saneamiento
- 2.05 Arquetas de paso
- 2.06 Imbornales y Sumideros
- 2.07 Pozos de registro

TOTAL CAPITULO II 310.786,82 €

CAPITULO III.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

- 3.01 Excavación en zanjas y relleno
- 3.02 Transporte a vertedero
- 3.03 Tubería de fundición (varios Ø)
- 3.04 Tubería de polietileno (varios Ø)
- 3.06 Acometidas de agua
- 3.07 Llaves de desagües, válvulas y purgas
- 3.08 Piezas especiales
- 3.09 Hidratantes y bocas de riego

TOTAL CAPITULO III 256.598,35 €

CAPITULO IV.- LÍNEAS DE MEDIA TENSIÓN

- 4.01 Línea con conductores
- 4.02 Protección baja
- 4.03 Canalización en da línea A.T. Ø 200 PVC
- 4.04 Arquetas alta tensión
- 4.05 Centros de transformación

TOTAL CAPITULO IV 728.755,25 €

CAPITULO V.- RED DE BAJA TENSIÓN

- 5.01 Excavación en zanjas
- 5.02 Arquetas de baja tensión
- 5.03 Armarios de distribución
- 5.04 Canalizaciones en zanjas de B.T. Ø 140 PVC

TOTAL CAPITULO V 289.270,81 €

CAPITULO VI.- RED DE TELEFONÍA

- 6.01 Canalizaciones tubería ligera de PVC (varios Ø)
- 6.02 Pedestales para armarios
- 6.03 Arquetas tipo D
- 6.04 Arquetas tipo H
- 6.05 Arquetas tipo M
- 6.06 Acometidas

TOTAL CAPITULO VI 131.486,73 €

CAPITULO VII.- PAVIMENTACIONES

- 7.01 Bordillos de hormigón
- 7.02 Soleras de H-125
- 7.03 Subbase zahorra natural
- 7.04 Subbase zahorra artificial
- 7.05 Mezclas asfálticas
- 7.06 Aparcamientos

TOTAL CAPITULO VII 914.032,00 €

CAPITULO VIII.- ALUMBRADO PÚBLICO

- 8.01 Canalizaciones PVC Ø 110 y 80
- 8.02 Arquetas registro alumbrado
- 8.03 Farolas y luminarias
- 8.04 Circuitos con conductores de cobre
- 8.05 Picas de puesta a tierra
- 8.06 Cuadros de alumbrado

TOTAL CAPITULO VIII 342.662,39 €

CAPITULO IX.- ORDENACIÓN DE TRÁFICO Y SEÑALIZACIÓN

- 9.01 Señalización vertical
- 9.02 Señalización horizontal

TOTAL CAPITULO IX 117.541,17 €

CAPITULO X.- AJARDINAMIENTO

- 10.01 Mobiliario urbano
- 10.02 Arboleda
- 10.03 Arriates
- 10.04 Pavimentaciones

TOTAL CAPITULO X 288.075,47 €

CAPITULO XI.- CONVENIO CON ENDESA

TOTAL CAPITULO XI 165.839,09 €

CAPITULO XII.- PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS

TOTAL CAPITULO XII 404.873,00 €

RESUMEN CAPÍTULOS

CAPITULO I.-	MOVIMIENTO DE TIERRAS	605.237,41 €
CAPITULO II.-	SANEAMIENTO	310.786,82 €
CAPITULO III.-	ABASTECIMIENTO DE AGUA	256.598,35 €
CAPITULO IV.-	LÍNEAS DE MEDIA TENSIÓN	728.755,25 €
CAPITULO V.-	RED DE BAJA TENSIÓN	289.270,81 €
CAPITULO VI.-	RED DE TELEFONÍA	131.486,73 €
CAPITULO VII.-	PAVIMENTACIÓN	914.032,00 €
CAPITULO VIII.-	ALUMBRADO PÚBLICO	342.662,39 €
CAPITULO IX.-	ORDENACIÓN DE TRÁFICO Y SEÑALIZACIÓN	117.541,17 €
CAPITULO X.-	AJARDINAMIENTO	288.075,47 €
CAPITULO XI.-	CONVENIO CON ENDESA	165.839,09 €
CAPITULO XII.-	PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS	404.873,00 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		4.555.158,49 €
	TASAS, LICENCIAS, HONORARIOS TÉCNICOS, ESTUDIOS GEOTÉCNICOS, ETC.	275.000,00 €
TOTAL GASTOS		4.830.158,49 €
	16% I.V.A.	772.825,36 €
TOTAL COSTES		5.602.983,85 €

Córdoba, Noviembre de 2.006

Fdo. : Manuel Aparicio Sánchez
ARQUITECTO