

**ADMINISTRACIÓN LOCAL****Ayuntamiento de Palma del Río**

Núm. 4.008/2012

El Ayuntamiento-Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el 26 de abril de 2012, adoptó, entre otros, aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la manzana 8 de la UE-1 del Sector SUS/NE-2, de esta ciudad, promovido por la entidad Agrícolas El Lino, S.L.

Dicho acuerdo ha sido inscrito y depositado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, por lo que se procede a la publicación de las ordenanzas del citado Estudio de Detalle, que son las que se contienen en el anexo al presente anuncio.

Lo que se hace público para general conocimiento en cumplimiento del artículo 41.2 de la LOUA.

Palma del Río a 30 de mayo de 2012.- El Concejal Delegado de Urbanismo y Vivienda, Fdo. José Gamero Ruiz.

**ANEXO**

La ordenación propuesta cumple las determinaciones contenidas en tanto en las ordenanzas del Plan Parcial SUS NE-2/11, como las de aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de Palma del Río.

La altura de la edificación fijada es de Planta Baja + 2 Plantas + Ático, si bien el artículo 10.36 del PGOU, Altura del Edificio, establece que también puede expresarse en unidades métricas.

En el presente documento, al objeto de regularizar la composición de la edificación, se fija la altura métrica que debe tener el Edificio, medida desde la cota inferior de origen hasta la altura de cornisa, entendiéndose ésta como la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio (tanto en la segunda planta (Pb+2) como en el ático).

**Artículo 6.1.- Altura.**

La altura métrica es la señalada en los Planos de Rasantes I y II (Planos números 8 y 9).

En caso de segregación de parcelas habrá de respetarse las alturas indicadas.

Las dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

Los áticos deberán estar retranqueados 3 metros desde el límite de parcela. La altura desde la cara superior de forjado de planta hasta la cara superior de su forjado de cubierta será de trescientos veinte centímetros (320 cm.)

**Artículo 6.2.- Cubiertas.**

La cubierta de la planta segunda (Pb+2), no ocupada por edificación, será plana y transitable, del tipo azotea. La del ático también ha de ser plana, no transitable.

**Artículo 6.3.- Construcciones e Instalaciones por encima de las Alturas Reguladoras Máximas.**

6.3.1.- Por encima de la altura máxima establecida para el forjado de cubierta de la planta segunda (Pb+2), sólo se permitirán:

a.- Los áticos con las determinaciones establecidas en los artículos anteriores.

b.- Los petos de barandilla de fachadas (anteriores, posteriores o laterales) y de patios interiores. Éstos tendrán una altura máxima de ciento veinte (120). Los elementos de separación entre azoteas también tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de doscientos (200) centímetros de altura máxima, debiendo achaflanarse en fachada con un ángulo de 45º.

c.- Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

6.3.2.- Por encima de la altura máxima establecida para el forjado de cubierta de la planta ático, sólo se permitirán:

a.- Elementos técnicos de las instalaciones, formando parte integrante de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual, y comprenden los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, placas de captación solar, maquinaria de ascensores, aparatos o elementos de climatización. Éstos habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación.

b.- Los petos de barandilla de fachadas (anteriores, posteriores o laterales) y de patios interiores. Éstos tendrán una altura máxima de cien (100) centímetros, serán un cerramiento ligero y transparente, debiendo permitir suficientemente la ventilación de las instalaciones. Tendrán que formar parte de la composición arquitectónica conjunta del edificio.

**Artículo 6.4.- Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura.**

La determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura serán rasantes de los viales que circundan a la manzana.

**Artículo 6.5.- Plantas. Definiciones.**

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

2. Se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a. Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.

b. Planta baja. Aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento cincuenta (150) centímetros por encima de ella.

c. Planta piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

d. Ático. Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.

Para el resto de ordenanzas y normas se atenderá a lo dispuesto en el Título X Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización, del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Palma del Río y las ordenanzas del Plan Parcial SUS NE-2/11.

Palma del Río a 30 de mayo de 2012.- El Concejal Delegado de Urbanismo y Vivienda, Fdo. José Gamero Ruiz.