

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Palma del Río

Núm. 253/2016

El Ayuntamiento-Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de mayo de 2012, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector SUS/NE-1 "Noreste-1" "El Pandero", de esta ciudad, promovido por Ecourbe Gestión, S.L.

Dicho Plan está inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el Nº de Registro 5.353, habiéndose asimismo certificado el depósito en el Registro Municipal, por lo que se procede a la publicación de las ordenanzas del citado Plan, 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.

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1: Ámbito territorial

El ámbito de aplicación de la presente normativa es el Sector SUS/NE-1 de Suelo Urbanizable Sectorizado, correspondiente al Plan General de Ordenación Urbana de Palma del Río.

Artículo 2: Clasificación

El presente Plan Parcial clasifica los suelos objeto de su ordenación como "Suelo Urbanizable Sectorizado".

Artículo 3: Vigencia, revisión y modificación

1. El Plan Parcial de Ordenación tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previsto.

2. Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a calificación de suelo, cambio de situación de las cesiones, creación o anulación de viales y cualquier otro que según la legislación aplicable o el Plan General sea considerado supuesto de revisión, y en general todos aquellos cambios que impliquen la adopción de objetivos y criterios de ordenación substancialmente diferentes de los que han servido de fundamento para la alternativa de ordenación del presente Plan.

3. Se entenderá por modificación cualquier otro cambio de ordenación no definido como supuesto de revisión en el apartado 2 de este artículo.

4. No se entenderán como modificaciones del Plan todos aquellos ajustes de actualización de costes y correcciones de errores materiales o aritméticos que hayan de realizarse como consecuencia de la mayor definición y concreción propia de la escala y finalidad de los instrumentos previstos para la ejecución y gestión del mismo, siempre que en dichos ajustes se apliquen los mismos procedimientos, criterios, métodos y cálculos descritos en los documentos del Plan Parcial, y que han justificado sus determinaciones.

Artículo 4: Efectos

La entrada en vigor del Plan Parcial a la publicación de su Aprobación Definitiva le confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación.

b) Obligatoriedad, en el cumplimiento preciso de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para la Administración como para los particulares.

Artículo 5: Documentación e interpretación

1. El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos:

- Memoria.
- Plan de Etapas.
- Estudio Económico-Financiero.
- Normas Urbanísticas.
- Planos de Información y Ordenación.
- Anexos.

2. Los documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán interpretarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de la documentación se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.

b) El Plan de Etapas tiene carácter normativo y determina el orden y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución del Plan.

c) El Estudio Económico-Financiero contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización.

d) Las Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Plan Parcial. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo, gestión y ejecución, así como respecto a las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas del mismo. Supletoriamente serán de aplicación las Normas Urbanísticas del planeamiento general.

e) Los Planos de Información tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.

f) Los Planos de Ordenación tienen carácter normativo, y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida.

3. Si, no obstante, los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores de este artículo subsistiese alguna imprecisión, se tendrán en cuenta las siguientes reglas de interpretación:

a. Prevalecerán las determinaciones de la documentación gráfica de mayor escala.

b. Si la discrepancia es entre documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última.

c. Si la discrepancia lo fuera entre documentación escrita, prevalecerán las Normas Urbanísticas.

TÍTULO II

INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

Artículo 6: Instrumentos Complementarios de Ordenación

Sin perjuicio de que el presente Plan Parcial contemple la ordenación del Sector con el grado de pormenorización suficiente para la directa urbanización y edificación, se prevé la posibilidad de redactar Estudios de Detalle con las determinaciones previstas en el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás disposiciones concordantes.

Artículo 7: Parcelaciones

1. Se podrán tramitar Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas en las que se desee modificar la reparcelación que establezca el instrumento de gestión.

2. Los Proyectos de Parcelación se someterán a licencia municipal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 66 de la Ley

7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 1 del Real Decreto 2.187/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

3. En ningún caso en los Proyectos de Parcelación se podrán prever parcelas que no cumplan las condiciones de tamaño y configuración establecidas en las condiciones particulares de la zona a la que pertenezcan, o que propiciaran soluciones de edificación inviables según las presentes Normas o contrarias a los objetivos compositivos e imagen urbana perseguidos por el Plan.

4. Los Proyectos de Parcelación incluirán entre sus determinaciones la asignación individualizada de la superficie edificable total de la manzana entre las parcelas resultantes. Cuando la asignación de superficie edificable no sea estrictamente proporcional a la superficie de parcelas, será precisa la tramitación previa o simultánea de Estudio de Detalle.

Artículo 8: Gestión urbanística

1. El ámbito del sector objeto de ordenación se desarrollará mediante dos Unidades de Ejecución, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo correspondiente de la Memoria de Ordenación.

2. El sistema de actuación que se establece para la ambas Unidades de Ejecución delimitada es el Sistema de Compensación.

Artículo 9: Proyectos

1. La ejecución del Plan Parcial se realizará mediante la tramitación de sendos Proyectos de Urbanización de cada Unidad de Ejecución, que definirán las condiciones constructivas de las obras a realizar tanto en el interior de su ámbito, como las infraestructuras exteriores necesarias para la conexión de los servicios del mismo con los generales del municipio.

2. Los Proyectos de Urbanización se referirán a la totalidad de cada Unidad, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 113 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y los artículos 67 a 70 del Real Decreto 2.159/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento. Dichos proyectos podrá determinar fases de ejecución de las obras, con el orden lógico establecido en el Plan de Etapas, si bien se podrá modificar razonablemente el contenido o alcance de las fases.

3. Cada Proyecto de Urbanización podrá proyectar las obras de pavimentación, jardinería e instalaciones de las parcelas destinadas a Equipamiento dejando con tratamiento terrizo el perímetro previsto para localización de las futuras construcciones en estos espacios, con el objetivo de garantizar lo antes posible una imagen acabada de los espacios públicos del Parque.

4. Cada Proyecto de Urbanización definirá y presupuestará todas aquellas determinaciones adicionales en cuanto a protección ambiental establecidas en las presentes Normas.

Artículo 10: Ejecución material

1. La ejecución de las obras de urbanización imputables a cada Unidad de Ejecución, serán sufragadas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Los plazos de ejecución de las obras de urbanización se ajustarán a lo especificado en el Documento Plan de Etapas, así como en el artículo 12 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 11: Recepción de la Urbanización

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.18.1.a de las Normas Urbanísticas del Plan General de Palma del Río, en Urbanizaciones no recepcionadas, correrá de cuenta de sus propietarios la conservación de las calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

2. A partir de la recepción por parte del Ayuntamiento, el mantenimiento de todos los elementos que configuren la urbanización

recaerán en el mismo.

Artículo 12: Plazos de ejecución

El plazo máximo para desarrollo del proceso urbanizadorio, incluyendo la ejecución material de las obras de urbanización y de los derechos edificatorios por sus titulares, no excederá de cuatro (4) años a partir de la Aprobación Definitiva del presente Plan Parcial, y sin perjuicio de la pormenorización temporal contenida en el Plan de Etapa y en este apartado.

Habiéndose propuesto como sistema de gestión con carácter general el de compensación, se considera que las Juntas de Compensación se desarrollen en un plazo máximo de doce (12) meses, a contar desde la Aprobación Definitiva del presente planeamiento, debiéndose presentar los Estatutos y Bases de Actuación de ambas Juntas de Compensación en el plazo no superior de tres meses desde la Aprobación Definitiva del presente Plan Parcial

Los proyectos de Reparcelación y Urbanización de las Unidades de Ejecución fijadas por el planeamiento parcial se presentarán en un período máximo de tres (3) meses a partir de la constitución de las Juntas de Compensación.

El inicio de las obras deberá efectuarse en un plazo máximo de tres meses a partir de la Aprobación Definitiva de cada Proyecto de Urbanización, y se prolongarán durante un período no superior a dieciocho (18) meses, sin perjuicio de que, previa solicitud de parte interesada, pueda prorrogarse este plazo cuando justificadamente se acrediten las causas que lo motiven.

TÍTULO III

NORMAS GENERALES DE USO

Artículo 13: Clases de usos

El uso global del sector objeto de ordenación, tal y como figura en la Ficha de Planeamiento del presente Sector es el RESIDENCIAL, entendiéndose por "residencial" el que sirve de alojamiento permanente a las personas.

Respecto a los usos pormenorizados en el sector objeto de ordenación, hay que distinguir los siguientes:

A. Uso Residencial:

Es el definido como tal en el primer párrafo de este epígrafe.

En el ámbito del presente Plan Parcial, se permiten las siguientes categorías:

a) Atendiendo a la organización en la parcela se contempla:

- La "Vivienda Plurifamiliar en Manzana Intensiva", definida en la Subsección Quinta de la Sección 3ª, Ordenanza de Edificación y Uso del Suelo de las distintas Zonas, del Capítulo II, La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado, dentro del Título XII, Condiciones de Ordenación de las Distintas Clases y Zonas de Suelo. Se definen Ordenanzas propias para el presente Plan Parcial, tomando como modelo las definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Palma del Río en el apartado citado anteriormente. En los planos, estas tipologías están señaladas con el rótulo "PL-EP1" y "PLEP2". Están incluidas en esta categoría las manzanas R4, R6, R8.

- La "Vivienda Unifamiliar Adosada", definida en la Subsección Octava de la Sección 3ª, Ordenanza de Edificación y Uso del Suelo de las distintas Zonas, del Capítulo II, La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado, dentro del Título XII, Condiciones de Ordenación de las Distintas Clases y Zonas de Suelo. Se definen Ordenanzas propias para el presente Plan Parcial, tomando como modelo las definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Palma del Río en el apartado citado anteriormente. En los planos, estas tipologías están señaladas con los rótulos "UAD-EP1" y "UAD-EP2". Están incluidas en esta categoría las manzanas R1, R2, R3, R5.

• La "Vivienda Unifamiliar Aislada", siendo de aplicación en aquellas zonas con el rótulo "UAS-EP". Este tipo responde a la existencia dentro del sector de parte de fincas exteriores con uso residencial. Está incluida en esta categoría la manzana R7.

b) Atendiendo al régimen jurídico de aplicación, en función de los beneficios otorgados por el Estado o la Comunidad Autónoma de Andalucía, la categoría anterior se divide en las siguientes clases:

• Vivienda sometida a régimen de protección pública, que tendrá de aplicación la ordenanza definida en las Normas Urbanísticas del presente documento como "PL-EP2", situada en las manzanas R6, R8.

• Vivienda libre, que tendrán de aplicación las ordenanzas "PLEP1" (manzana R4), "UAD-EP1" (manzanas R2, R3, R5), "UAD-EP2" (manzana R1), y "UAS-EP" (manzana R7), definidas en las Normas Urbanísticas del presente documento.

B. Uso Terciario:

Es el definido como tal en el artículo 10.151 y siguientes de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Palma del Río.

Solo existirán usos de tipo Terciario de manera exclusiva en fincas de resultado dentro de la zona calificada con un uso pormenorizado de terciario, según la ordenanza TP-EP (Terciario Privado - El Pandero). En el resto de usos pormenorizados, se estará a lo dispuesto en la normativa del presente documento.

C. Uso Infraestructuras Urbanas Básicas:

Es el definido como tal en el artículo 10.219 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Palma del Río.

En particular, en la ordenación pormenorizada se realizan reservas de suelo para infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica, reguladas en el artículo 10.221 de las Normas Urbanísticas de Palma del Río.

En este documento se denominarán como "Sistema Técnico de Infraestructuras" (STI).

D. Uso Viario:

Es el regulado en el artículo 10.202 y siguientes de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Palma del Río.

En el ámbito del presente planeamiento se permiten las siguientes categorías de este uso, siendo de aplicación las condiciones específicas indicadas en la subsección correspondiente del Plan General de Ordenación Urbana de Palma del Río.

1. Viario
2. Transporte Público

E. Uso Dotacional (Equipamientos y Zonas de espacios libres):

Uso Equipamientos:

Es el definido en el artículo 10.188 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Palma del Río, que se reproduce a continuación:

"Artículo 10.188 Definición y Usos Pormenorizados

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, los centros de educación infantil, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.) y la investigación, así como los Colegios Mayores, Residencias de estudiantes y

profesorado, ... etc.

b. Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c. Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:

a) Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

b) Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

c) Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.

d) Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

e) Mercados de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

f) Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares), y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público".

Uso Zonas Espacios Libres:

Es el definido en el artículo 10.196 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Palma del Río.

"Artículo 10.196 Definición y Usos Pormenorizados

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Zonas verdes, jardines y plazas: son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

B) Parques: son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinados básicamente aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población.

C) Áreas de ocio, recinto ferial: son aquellos otros espacios libres cuyo destino específico como tales se complementa en grado máximo con actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire libre y análogas, tales como ferias, atracciones, etc.

D) Parques suburbanos fluviales: son espacios libres vinculados en general al Río Genil y próximos a la población en una situación periurbana y cuyo destino es la puesta en valor de los recursos naturales y paisajísticos del río y sus riberas, la mejora de la integración espacio rural-río-ciudad y el aprovechamiento del lugar por la población como zona de recreo".

TÍTULO IV

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 14: Remisión al Planeamiento General

Será de aplicación lo dispuesto en el Título X, Capítulo IV de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Palma del Río, y las Normas Técnicas de las compañías sumi-

nistradoras de los servicios urbanísticos a implantar en el sector objeto de ordenación.

TÍTULO V

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 15: Remisión al Planeamiento General

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo II del Título X de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Palma del Río.

TÍTULO VI

CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 16: Medidas generales

Sin perjuicio de medidas particulares dispuestas en diferentes artículos de las presentes Ordenanzas, se cumplirán las disposiciones aplicables de la siguiente legislación, cuyo control se difiere, en su caso, a la fase de licencia de edificación y de apertura de la actividad:

1. Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental
2. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en Andalucía.
3. Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
4. Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.
5. Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.
6. Ley 20/1986, de 14 de marzo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
7. Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986.
8. Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de aceites usados.
9. Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

TÍTULO VII

CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

Artículo 17: Remisión al Planeamiento General

Serán de aplicación las determinaciones del planeamiento de Palma del Río en todos aquellos supuestos no contemplados en el presente título.

Artículo 18: Zonificación

En el ámbito del sector objeto de ordenación, y en lo que refiere a regulación del uso del suelo y de la edificación, se establecen las siguientes zonas, cuya ubicación se determina en el Plano de Ordenación correspondiente:

- a) Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada Panderero (UAD-EP1).
- b) Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada Panderero (UAD-EP2).
- c) Zona de Vivienda Plurifamiliar Abierta Intensiva Panderero 1 (PL-EP1).
- d) Zona de Vivienda Plurifamiliar Abierta Intensiva Panderero 2 (PL-EP2).
- e) Zona de Terciario Privado Panderero (TR-EP).
- f) Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada Panderero (UAS-EP).
- g) Zona de Equipamiento Comunitario (EQ).
- h) Zona de Espacios Libres (ZV).
- i) Zona de Sistemas Técnicos de Infraestructuras (STI).
- j) Zona de Viario.

Artículo 19: Condiciones particulares de la zona de Vivienda Unifamiliar Adosada Panderero 1 (UAD-EP1)

1. Esta zona comprende las manzanas o parcelas identificadas con las letras UAD-EP1 en el Plano de Ordenación 2.1, que además se encuentran sombreadas con el rallado correspondiente a esta zona. Esta Tipología será la destinada a la ejecución de vi-

viendas de régimen libre.

2. Las condiciones particulares de la zona residencial de Vivienda Unifamiliar Adosada Panderero 1 (UAD-EP1) se definen a continuación. Para lo que no quede suficientemente especificado en el siguiente apartado, se cumplirá lo establecido en los artículos 12.96 y siguientes de la subsección 8ª, Sección 3ª, Capítulo II del Título XII del las Normas Urbanísticas del PGOU de Palma del Río.

1. Condiciones de Ordenación:

Son las siguientes:

- a) Superficie mínima admisible de parcela: 120 m².
- b) Fachada mínima admisible de parcela: 6 m.
- c) Edificabilidad y Techo máximo edificable: 1,05 m²/m²s
- d) Retranqueo de Fachada vinculante: 4 metros.
- e) Separación a linderos privados: Se adosará en sus linderos laterales a la edificación de la parcela colindante. En caso de que no exista, o no sea posible, debido a la reparcelación propuesta, deberá separarse, con carácter general, un mínimo de 3 metros del lindero privado.
- f) Ocupación máxima de parcela: 60%.
- g) Altura máxima: 2 plantas (baja + 1. La altura de cornisa será, como máximo, de 7 metros.

3. En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantos entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1.50 metros, y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 1,80 metros, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cms.

4. La alineación de las vallas a suelos de dominio público coincidirá, en todo caso, con la del vial, equipamiento, STI o zona verde, y diferenciará las zonas de dominio público y privado. Las vallas que sin alinearse a vial separen dominios públicos y privados, tendrán las mismas características formales que las alineadas a vial.

5. Las vallas que diferencien solares con contenido lucrativo de viario no deberán ser superiores a 1,80 metros, debiendo realizarse hasta la altura de 90 centímetros mediante elementos sólidos y opacos, y el resto mediante elementos permeables (rejería, fundición, etc.). En general se deberá adaptar el aspecto de las vallas al de las ya realizadas en ese momento, con el fin de homogeneizar el aspecto urbano de la zona.

6. El correspondiente Proyecto de Edificación deberá considerar la obligatoriedad de diseñar un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda proyectada. Dichas plazas de aparcamiento deberán estar ubicadas dentro del solar edificado, ubicadas cumpliendo lo establecido al respecto en este Plan Parcial y el PGOU de Palma del Río.

Artículo 20: Condiciones particulares de la zona de Vivienda Unifamiliar Adosada Panderero 2 (UAD-EP2)

1. Esta zona comprende las manzanas o parcelas identificadas con las letras UAD-EP2 en el Plano de Ordenación 2.1, que además se encuentran sombreadas con el rallado correspondiente a esta zona. Esta Tipología será la destinada a la ejecución de viviendas de régimen libre.

2. Las condiciones particulares de la zona residencial de Vivienda Unifamiliar Adosada Panderero 2 (UAD-EP2) se definen a continuación. Para lo que no quede suficientemente especificado en el siguiente apartado, se cumplirá lo establecido en los artículos 12.96 y siguientes de la subsección 8ª, Sección 3ª, Capítulo II del Título XII del las Normas Urbanísticas del PGOU de Palma del

Río.

1. Condiciones de Ordenación:

Son las siguientes:

- h) Superficie mínima admisible de parcela: 160 m².
- i) Fachada mínima admisible de parcela: 6 m.
- j) Edificabilidad y Techo máximo edificable: 0.85 m²/m²s.
- k) Retranqueo de Fachada vinculante: 4 metros.

l) Separación a linderos privados: Se adosará en sus linderos laterales a la edificación de la parcela colindante. En caso de que no exista, o no sea posible, debido a la reparcelación propuesta, deberá separarse, con carácter general, un mínimo de 3 metros del lindero privado.

m) Ocupación máxima de parcela: 60%.

n) Altura máxima: 2 plantas (baja + 1. La altura de cornisa será, como máximo, de 7 metros.

3. En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1.50 metros, y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 1,80 metros, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cms.

4. La alineación de las vallas a suelos de dominio público coincidirá, en todo caso, con la del vial, equipamiento, STI o zona verde, y diferenciará las zonas de dominio público y privado. Las vallas que sin alinearse a vial separen dominios públicos y privados, tendrán las mismas características formales que las alineadas a vial.

5. Las vallas que diferencien solares con contenido lucrativo de viario no deberán ser superiores a 1,80 metros, debiendo realizarse hasta la altura de 90 centímetros mediante elementos sólidos y opacos, y el resto mediante elementos permeables (rejería, fundición, etc.). En general se deberá adaptar el aspecto de las vallas al de las ya realizadas en ese momento, con el fin de homogeneizar el aspecto urbano de la zona.

6. El correspondiente Proyecto de Edificación deberá considerar la obligatoriedad de diseñar un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda proyectada. Dichas plazas de aparcamiento deberán estar ubicadas dentro del solar edificado, ubicadas cumpliendo lo establecido al respecto en este Plan Parcial y el PGOU de Palma del Río.

Artículo 21: Condiciones particulares de la zona de Vivienda Plurifamiliar Abierta Intensiva Panderó 1(PL-EP1)

1. Esta zona comprende las manzanas o parcelas identificadas con la letra (PL-EP1) en el Plano de Ordenación 2.1, que además se encuentran sombreadas con el rallado correspondiente a esta zona. Esta tipología estará destinada a la ejecución de vivienda libre.

2. Las condiciones particulares de la zona residencial de Plurifamiliar Abierta Intensiva (PL-EP1) se definen a continuación. Para lo que no quede suficientemente especificado en el siguiente apartado, se cumplirá lo establecido en los artículos 12.83 y siguientes, de la Subsección 7ª, Sección 3ª del Capítulo II del Título XII correspondiente a las Normas Urbanísticas del PGOU de Palma del Río.

- a) Edificabilidad Máxima: 1,30 m²/m²s.
- b) Parcela Mínima: 800 m²s.
- c) Fachada Mínima: 16 metros.
- d) Ocupación Máxima: 60%.
- e) Separación a linderos:
Lindero Frontal 4 metros.

Linderos Laterales 3 metros, con carácter mínimo.

f) Altura Máxima: PB + 2.

3. En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1.50 metros, y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 1,80 metros, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cms.

4. La alineación de las vallas a suelos de dominio público coincidirá, en todo caso, con la del vial, equipamiento, STI o zona verde, y diferenciará las zonas de dominio público y privado. Las vallas que sin alinearse a vial separen dominios públicos y privados, tendrán las mismas características formales que las alineadas a vial.

5. Las vallas que diferencien solares con contenido lucrativo de viario no deberán ser superiores a 1,80 metros, debiendo realizarse hasta la altura de 90 centímetros mediante elementos sólidos y opacos, y el resto mediante elementos permeables (rejería, fundición, etc.). En general se deberá adaptar el aspecto de las vallas al de las ya realizadas en ese momento, con el fin de homogeneizar el aspecto urbano de la zona. También será posible, en caso de que se formalice la totalidad de una manzana de esta forma, realizar el cerramiento mediante setos, hasta una altura máxima de 2,20 metros.

6. El correspondiente Proyecto de Edificación deberá considerar la obligatoriedad de diseñar un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda proyectada. Dichas plazas de aparcamiento deberán estar ubicadas dentro del solar edificado, ubicadas cumpliendo lo establecido al respecto en este Plan Parcial y el PGOU de Palma del Río.

Artículo 22: Condiciones particulares de la zona de Vivienda Plurifamiliar Abierta Intensiva Panderó 2(PL-EP2)

1. Esta zona comprende las manzanas o parcelas identificadas con la letra (PL-EP2) en el Plano de Ordenación 2.1, que además se encuentran sombreadas con el rallado correspondiente a esta zona. Esta tipología estará destinada a la ejecución de vivienda libre.

2. Las condiciones particulares de la zona residencial de Plurifamiliar Abierta Intensiva (PL-EP2) se definen a continuación. Para lo que no quede suficientemente especificado en el siguiente apartado, se cumplirá lo establecido en los artículos 12.83 y siguientes, de la Subsección 7ª, Sección 3ª del Capítulo II del Título XII correspondiente a las Normas Urbanísticas del PGOU de Palma del Río.

- a) Edificabilidad Máxima: 0,98 m²/m²s.
- b) Parcela Mínima: 800 m²s.
- c) Fachada Mínima: 16 metros.
- d) Ocupación Máxima: 60%.
- e) Separación a linderos:
Lindero Frontal 4 metros.

Linderos Laterales 3 metros, con carácter mínimo.

f) Altura Máxima: PB + 2.

3. En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1.50 metros, y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 1,80 metros, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cms.

4. La alineación de las vallas a suelos de dominio público coincidirá, en todo caso, con la del vial, equipamiento, STI o zona verde, y diferenciará las zonas de dominio público y privado. Las vallas que sin alinearse a vial separen dominios públicos y privados, tendrán las mismas características formales que las alineadas a vial.

5. Las vallas que diferencien solares con contenido lucrativo de viario no deberán ser superiores a 1,80 metros, debiendo realizarse hasta la altura de 90 centímetros mediante elementos sólidos y opacos, y el resto mediante elementos permeables (rejería, fundición, etc.). En general se deberá adaptar el aspecto de las vallas al de las ya realizadas en ese momento, con el fin de homogeneizar el aspecto urbano de la zona. También será posible, en caso de que se formalice la totalidad de una manzana de esta forma, realizar el cerramiento mediante setos, hasta una altura máxima de 2,20 metros.

6. El correspondiente Proyecto de Edificación deberá considerar la obligatoriedad de diseñar un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda proyectada. Dichas plazas de aparcamiento deberán estar ubicadas dentro del solar edificado, ubicadas cumpliendo lo establecido al respecto en este Plan Parcial y el PGOU de Palma del Río.

Artículo 23: Condiciones particulares de la zona de Vivienda Unifamiliar Aislada Panderero (UAS-EP)

1. Las condiciones particulares de la zona de "Vivienda Unifamiliar Aislada EP" son de aplicación a las áreas representadas en los Planos de Ordenación y Zonificación para esta zona.

2. Será de aplicación lo dispuesto en la Subsección Décima del Capítulo II del Título XII de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río, con las excepciones siguientes:

- No se crearan fincas de resultado con esta ordenanza dentro del sector objeto de ordenación. Simplemente, se agruparan a las existentes en suelo urbano, como parte las mismas, contabilizando en las resultantes el aprovechamiento conjunto.

- La edificabilidad neta fijada para el suelo dentro del sector será de 0,211591 m²/m²s.

- Las vallas que diferencien solares con contenido lucrativo de

viario no deberán ser superiores a 1,80 metros, debiendo realizarse hasta la altura de 90 centímetros mediante elementos sólidos y opacos, y el resto mediante elementos permeables (rejería, fundición, etc.). En general se deberá adaptar el aspecto de las vallas al de las ya realizadas en ese momento, con el fin de homogeneizar el aspecto urbano de la zona. También será posible, en caso de que se formalice la totalidad de una manzana de esta forma, realizar el cerramiento mediante setos, hasta una altura máxima de 2,20 metros.

Artículo 24: Condiciones particulares de la zona de Terciario

1. Será Las condiciones particulares de la zona de "Terciario" son de aplicación a las áreas representadas en los Planos de Ordenación y Zonificación con la denominación "T".

2. Las condiciones particulares de la zona Terciario (T) se definen a continuación. Para lo que no quede suficientemente especificado en el siguiente apartado, se cumplirá lo establecido en los artículos 10.151 y siguientes, de la Sección 4ª, capítulo II, Título X correspondiente a las Normas Urbanísticas del PGOU de Palma del Río.

Deberá cumplirse las siguientes condiciones de ordenación:

En caso de segregación de la única zona con este uso, el tamaño mínimo de las fincas de resultado segregadas será de 500 m², con fachada obligatoriamente a 2 ó más viarios.

3. Línea de edificación retranqueada obligatoriamente 4 metros de la alineación a vial de la parcela.

4. Edificabilidad neta 1,6103130 m²/m²s.

5. Ocupación máxima 80% en todas sus plantas.

6. Altura máxima PB + 1 cumpliendo la altura libre de piso que para este uso establecen las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Palma del Río.

7. El cerramiento de la parcela no podrá realizarse mediante barreras físicas (vallas, setos, rejas, etc.). En su lugar deberán utilizarse otro tipo de señales (cambio de pavimento, bolardos, toldos, etc.) que permitan diferenciar el ámbito público del privado exterior a la edificación de forma visual más que física.

Palma del Río a 22 de enero de 2016. Firmado electrónicamente: La Concejala-Delegada de Urbanismo, Ana Belén Santos Navarro.