

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

Núm. 1.350/2015

El Ayuntamiento-Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 18 de diciembre de 2014, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector SUS/OE-2/12, de esta ciudad, promovido por don Francisco Caro García y don Vicente Caro García, que tenía por objeto desarrollar la ordenación pormenorizada y completa del Sector, siguiendo las determinaciones del PGOU.

Dicho acuerdo ha sido trasladado a la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, como responsable de la gestión y custodia de las Unidades Registrales del Registro Autonómico y habiéndose asimismo certificado el depósito en el Registro Municipal, 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.

**ORDENANZAS REGULADORAS****TÍTULO I****DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL****CAPÍTULO I****Naturaleza Jurídica****Artículo 1. Naturaleza y ámbito territorial**

1. El presente documento tiene la condición de Plan Parcial de Ordenación, con el contenido y alcance previstos en los artículos correspondientes de la LOUA y del Reglamento de Planeamiento.

2. El presente Plan Parcial de Ordenación es el instrumento de planeamiento que aplicado al suelo urbanizable sectorizado tiene por objeto desarrollar, mediante la ordenación detallada y completa de su sector, el conjunto de las determinaciones del PGOU de Palma del Río. Está, por tanto, sujeto a las disposiciones de carácter general contenidas en las Normas Urbanísticas del PGOU, y a las de carácter específico, establecidas para el Suelo no Urbanizable.

3. Su naturaleza viene definida por:

Clasificación de suelo: Urbanizable Sectorizado.

Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Zona: Residencial

Sistema de actuación: Compensación.

El ámbito de aplicación de este Plan Parcial es el sector SUS/OE-2, de suelo urbanizable sectorizado, delimitado en los planos del PGOU de Palma del Río.

Es normativa de rango superior el PGOU de Palma del Río aprobado definitivamente.

**Artículo 2. Vigencia**

1. El Plan Parcial entra en vigor a partir del acuerdo de su Aprobación Definitiva.

2. Su aprobación abre un período de concesión generalizada de autorizaciones, condicionadas o no, de una duración indefinida, siempre que se cumplan los plazos que se establecen en el Plan de etapas, y sin perjuicio de lo especificado en la vigente Ley de Ordenación del Suelo de Andalucía.

**Artículo 3. Efectos**

1. Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de la ordenación y disposiciones contenidas en este Plan. Este efecto supone, además, la vinculación a las determinaciones del Plan Parcial, tanto de los terrenos afecta-

dos por el mismo, en los términos de la LOUA, como de los instrumentos de planeamiento y gestión para su desarrollo y de los proyectos de Urbanización.

2. El Plan Parcial es público y cualquier persona podrá en todo momento consultarlo e informarse del mismo en el Ayuntamiento.

**Artículo 4. Legislación aplicable**

Son de obligado cumplimiento en los aspectos no concretados en las presentes Ordenanzas reguladoras, los que, con carácter de exigencias mínimas, se contienen en la legislación, reglamentación y normativas vigentes.

En lo referente a los derechos y obligaciones de propiedad, servidumbre de luces, vistas y medianerías, se estará a lo preceptuado al respecto por el Código Civil Español. En cuanto al uso y disfrute de servicios proporcionados o administrados por el Ayuntamiento de Palma del Río, se cumplimentarán los Reglamentos y Normas Municipales correspondientes, que igualmente serán de aplicación en la tramitación de los permisos y licencias a que haya lugar.

**Artículo 5. Contenido**

En estas ordenanzas reguladoras se desarrollan tanto de forma general, como específicamente para cada tipo de suelo las condiciones de uso, urbanización, parcelario y edificación.

**Artículo 6. Documentos**

El presente Plan Parcial está compuesto por los siguientes documentos: Memoria, Planos de Información, Planos de Proyecto, Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero.

Los documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse 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:

Documento 1. Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones

La memoria señala los objetivos generales de la ordenación 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.

**Documento 2. Ordenanzas reguladoras**

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 y de Planeamiento General.

**Documento 3. Plan de Etapas**

Tiene carácter normativo, determinado el orden y las previsiones a realizar, temporales para el desarrollo y ejecución del Plan.

**Documento 4. Estudio económico financiero**

Contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto de ajuste preciso den el proyecto de urbanización.

**Documento 5. Planos de información**

Tienen carácter informativo y reflejan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.

**Documento 6. Planos de proyecto**

Tienen carácter normativo y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida.

Si, no obstante, en los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores de este artículo, subsistiese alguna imprecisión

sión, prevalecerán las determinaciones de la documentación gráfica de mayor escala, y si la discrepancia es entre documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última.

## TÍTULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO CAPÍTULO I

### Condiciones Generales de Tramitación y de Orden Administrativo

#### Artículo 7. Estudios de detalle

Se realizarán según lo establecido en los artículos en los artículos 65 y 66 de Reglamento de Planeamiento, en lo referente a su desarrollo, y en lo establecido en la LOUA y siempre y cuando las alineaciones, rasantes y volúmenes no estén definidos y ordenados en el presente Plan Parcial, o bien se pretenda modificar los preestablecidos.

Se podrán prever vías o itinerarios peatonales con tráfico rodado restringido que interconectadas tengan salida y entrada a espacios de dominio público sin crear bolsas de saco.

No podrán contener determinaciones que se opongan a las ordenanzas del presente Plan Parcial.

#### Artículo 8. Reparcelaciones

Se realizarán según lo establecido en los artículos 71 a 130 (inclusive) del Reglamento de Gestión Urbanística. Se podrán agrupar dos o más parcelas siempre que la edificabilidad resultante no supere la suma de las edificabilidades de cada una de las parcelas matrices.

Se podrán segregar las parcelas en parcelas menores con la limitación de fachada mínima y parcela mínima indicada en ordenanzas.

#### Artículo 9. Parcelaciones

a) Se podrán tramitar Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas en las que se desee modificar la parcelación que se establezca previamente.

b) Los Proyectos de Parcelación se someterán a licencia municipal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

c) 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.

d) Los Proyectos de Parcelación incluirán en sus determinaciones la asignación individualizada de la superficie edificable total de la manzana entre las parcelas resultantes.

## CAPÍTULO II Proyectos de Urbanización

#### Artículo 10. Ámbito

Se redactarán, en el ámbito del Plan parcial, Proyectos de Urbanización, adaptados al Plan Parcial y a las Etapas correspondientes que contemplen todas las obras necesarias para su desarrollo.

#### Artículo 11. Condiciones generales

Los Proyectos de Urbanización tendrán como finalidad la realización material de las determinaciones de este Plan Parcial, en cuanto se refiere a la ejecución de las obras de urbanización, tales como red viaria, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, canalización telefónica, jardinería y otras análogas. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnicos distintos de los autores de los proyectos.

Los Proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones contenidas en este Plan Parcial, sin perjuicio de que pue-

dan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

El Ayuntamiento podrá verificar que la ejecución de las obras se realizan en conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobada. Para el ejercicio de esta facultad podrá nombrar un técnico competente que efectúe un seguimiento, inspección y control continuado del ajuste de las obras al Proyecto de urbanización.

Una vez finalizadas las obras de urbanización, la propiedad solicitará al Excmo. Ayuntamiento de Palma del Río la recepción provisional de las mismas, que será llevada a cabo en el plazo de treinta días a partir de la solicitud, en presencia de los representantes legales de la Propiedad y del Ayuntamiento, y del Técnico Director de las obras, levantándose acta de la misma a los efectos oportunos.

#### Artículo 12. Documentación

El Proyecto de Urbanización comprenderá los siguientes documentos:

Memoria descriptiva de las características de la obra.

Planos de Información y situación, en relación con el conjunto urbano.

Planos de Proyecto de detalle.

Pliego de Condiciones Técnicas y Condiciones Económico-Administrativas de las obras y servicios.

Mediciones.

Cuadro de Precios Descompuestos.

Presupuestos.

#### Artículo 13. Contenido

Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos relacionados en el artículo anterior serán las siguientes:

Movimiento de tierras

Pavimentación de la red varía de circulación rodada y peatonal.

Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

Red de alcantarillado para la evacuación de aguas pluviales y residuales.

Red de distribución eléctrica.

Red de alumbrado público.

Red de teléfonos.

Jardinería en las zonas verdes.

El proyecto de urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

#### Artículo 14. Condiciones a cumplir por las infraestructuras

El sistema viario se adaptará, tanto en su trazado como en sus perfiles longitudinales, a lo establecido en el presente Plan Parcial.

El sistema de Espacios Libres definido en este Plan Parcial deberá urbanizarse totalmente e incluirse en el Proyecto de Urbanización como una infraestructura más.

El Proyecto incluirá, con independencia de la red de abastecimiento de agua, la red de riego con capacidad para caudales de 40m<sup>3</sup>. Diarios por hectárea de jardines, calles o zonas verdes, colindantes con las áreas industriales.

Las redes de alcantarillado se establecerán por el sistema separativo. Para el cálculo de los caudales de las aguas residuales se adoptará el caudal máximo resultante en el abastecimiento de agua.

En el cálculo de los caudales de agua de lluvia, se tomará la cuenca afectada para cada punto, determinándose las intensidades de precipitaciones y coeficientes de escorrentía adecuados.

Las secciones mínimas de red general de alcantarillado serán

de 25 cm de diámetro y las velocidades máximas de tres metros por segundo cuando los conductos sean de hormigón centrifugado o vibrado.

Las redes de abastecimiento poseerán unas secciones mínimas de 80 mm de diámetro y los conductos sean preferentemente de fundición dúctil.

Las redes de distribución de energía eléctrica y las de alumbrado público deberán cumplimentar los reglamentos vigentes, así como las siguientes condiciones:

La tensión de distribución en Baja Tensión será de 380/220 voltios.

Las redes de la Baja Tensión se alimentarán por estación transformadora convenientemente distribuida y alimentada por la red de AT.

La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución de energía eléctrica.

Condiciones de depuración: no será necesario instalar una depuradora general que reciba todos los vertidos residenciales y de equipamientos.

### CAPÍTULO III

#### Reglamentación de Usos

##### Artículo 15. Tipos de usos

A los efectos de las presentes Ordenanzas, se definen los siguientes:

Equipamiento Dotacional.

Residencial.

Espacios Libres.

##### Artículo 16. Equipamiento Dotacional

Se define como uso dotacional, aquellas actividades públicas de carácter social desarrolladas en centros socio-culturales, salas de reuniones, servicios urbanos, etc.

##### Artículo 17. Uso de Espacio Libre

Comprende los suelos públicos destinados a espacios libres, jardines para juego de niños, descanso, reposo, con espacios ajardinados, arbolado y libre edificación.

##### Artículo 18. Uso Residencial

Edificios o parte de un edificio destinado a residencia personal o familiar, permanente o temporal.

### CAPÍTULO IV

#### Zonificación y Calificación del Suelo. Usos Permitidos y Usos Prohibidos

##### Artículo 19. Zonificación

El Plan Parcial establece una zonificación que queda reflejada en plano de proyecto de "Ordenación".

Las zonas de esta Plan Parcial comprenden las calificaciones urbanísticas que se enumeran a continuación:

Zona Espacio Libre

Zona Equipamiento Dotacional

Zona Residencial

Viario y aparcamientos

##### Artículo 20. Zona de Espacio Libre

Está constituida por las áreas calificadas en el Plano de Zonificación. Esta zona está destinada a uso de áreas libres.

Se autorizan usos provisionales o temporales de carácter público, cultural o recreativo, siempre que no comporten instalaciones fijas no previstas en el desarrollo de las Normas y que no supongan un deterioro para el ajardinamiento y arbolado.

##### Artículo 21. Zona de Equipamiento Dotacional

Los equipamientos de cesión Dotacional están constituidos por las áreas así calificadas en el Plano de Ordenación. Estas zonas se destinarán a usos comunitarios y quedan prohibidos los demás usos.

##### Artículo 22. Zona Residencial

La Zona Residencial, la constituye el área así definida en el Plano de Ordenación. La tipología será plurifamiliar libre, plurifamiliar VPO y unifamiliar adosada. Se permite el Uso Comercial como complementario y tendrán que disponer en cada parcela un número de aparcamientos igual o superior al de viviendas.

##### Artículo 23. Sistema viario.

Está constituido por las áreas calificadas como red viaria y aparcamientos en el Plano de Ordenación.

### CAPÍTULO V

#### Condiciones de Alineación y de Parcelación

##### Artículo 24. Alineaciones oficiales

Los linderos entre parcelas, la vía pública y en el interior de las propias parcelas, que se grafían en los planos "Alineaciones, Alturas, Acotado Geométrico, Rasantes y plantas de Perfiles", no podrán modificarse.

##### A. Zonas de Espacio Libre y de Equipamiento Dotacional

##### Artículo 25. Parcelación

Dado el carácter público y de cesión gratuita de estas zonas, no se permite la segregación, venta o parcelación de dichas áreas, debiéndose destinar exclusivamente a los usos previstos indicados en los artículos anteriores, siempre con carácter de terrenos de dominio público.

##### B. Zona Residencial

##### Artículo 26. Parcela y fachada mínima

Los valores mínimos de superficie de parcela y de longitud de fachada, serán, los indicados en ordenanzas particulares para cada tipo de uso en el suelo residencial.

##### Artículo 27. Parcela y fachada máxima

Sin limitación.

##### Artículo 28. Condiciones de segregación y agrupación

Se podrán agregar o segregar parcelas con las condiciones establecidas en los artículos precedentes. No obstante, antes de realizar una segregación o ejecución parcial de la edificación, deberán asignarse a las partes segregadas su edificabilidad, número máximo de viviendas y techo residencial.

### TÍTULO III

#### NORMAS DE EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO I

#### Condiciones generales a todas las zonas

##### Artículo 29. Disposiciones generales

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Palma del Río, en todos los aspectos generales, para cada tipo de suelo, que no se desarrollan específicamente en este Plan Parcial.

##### Artículo 30. Condiciones de Altura

La determinada en Ordenanzas Particulares de cada zona.

##### Artículo 31. Normas de vertido

Queda totalmente prohibido verter, o permitir que se viertan directa o indirectamente, a la red de alcantarillado, aguas residuales o cualquier otro tipo de desechos sólidos, líquidos o gaseosos, que en razón de su naturaleza, propiedades y cantidad, causen o puedan causar, por sí solos o por interacción con otros desechos, alguno o varios de los siguientes tipos de daños, peligros o inconvenientes en las instalaciones de saneamiento:

Formación de mezclas inflamables o explosivas.

Efectos corrosivos sobre materiales constituyentes de las instalaciones.

Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, peligrosas o molestas que impidan o dificulten el acceso y/o labor del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.

Producción de sedimentos, incrustaciones, o cualquier otro tipo de obstrucción física que dificulte el libre flujo de las aguas residuales, la labor personal y el adecuado funcionamiento de las instalaciones de saneamiento.

#### Artículo 32. Conservación de servicios y Espacios Libres

En el momento de la recepción de las obras de urbanización que se cedan al Ayuntamiento, se comprobará si los servicios, instalaciones, etc., así como los espacios libres y zonas ajardinadas que hayan de ser cedidas al Ayuntamiento, se encuentran en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Una vez cedidos, la obligación de conservar espacios libres públicos será de cuenta municipal.

#### Artículo 33. Medianerías vistas y fachadas secundarias

Las medianerías vistas y fachadas secundarias tendrán tratamientos similares a los de las fachadas principales, debiendo ofrecer calidad de obra terminada. Las obras de edificación recogerán alzados y tratamientos de éstas.

### CAPÍTULO II

#### Ordenanzas Particulares

#### SECCIÓN 1. Ordenanzas específicas para la zona Residencial Plurifamiliar Libre dos Plantas.

##### Artículo 34. Edificabilidad neta y número máximo de viviendas

La edificabilidad máxima neta sobre cota de rasante y superficie de cada parcela viene determinada por una superficie máxima edificable que se recoge en el siguiente cuadro:

Parcela (Nº)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Sup. Edificable (m <sup>2</sup> )
1	1373	1700
2	1207	1560

##### Artículo 35. Ocupación máxima de parcela

El porcentaje de ocupación máxima de parcela en manzanas mixtas será de 90% quedando limitada por la superficie edificable máxima asignada a cada manzana y que se indica en el artículo anterior.

##### Artículo 36. Usos y tipología

El uso y tipología de estas parcelas es un bloque plurifamiliar, siendo compatible con éste el de vivienda unifamiliar adosada.

##### Artículo 37. Condiciones de segregación y agrupación

Las parcelas podrán agruparse dentro de cada manzana sin limitación y segregarse cumpliendo las determinaciones a tal efecto de parcela mínima y fachada mínima que serán de 110 m<sup>2</sup>. De parcela mínima y 7,00 metros de fachada mínima.

##### Artículo 38. Separación de linderos-retranqueo de fachadas

Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de zona, la que dé frente vial.

La línea de edificación de la fachada principal tendrá que estar alineada con la línea de alineación de parcela se podrán abrir viales peatonales mediante Estudio de Detalle que ordene los volúmenes resultantes.

##### Artículo 39. Profundidad máxima edificable

No hay limitación en la profundidad máxima edificable.

##### Artículo 40. Altura máxima y número de plantas

La altura máxima permitida queda reflejada en plano y será de PB+1, con las determinaciones a tal efecto indicadas en el PGOU.

##### Artículo 41. Construcciones por encima del último forjado

Por encima del último forjado sólo podrán construirse cajas de escaleras, cuartos de máquinas y lavaderos-trasteros, quedan estos elementos separados como mínimo 3,00 metros de la línea de fachada. Si se sitúan bajo la cubierta inclinada del edificio computarán como superficie ocupada en cubierta y cumplirá las determi-

naciones de altura, etc., a tal efecto desde el PGOU.

##### Artículo 42. Sótanos

Se admite una o varias plantas sótano sin limitación de ocupación para uso exclusivo de aparcamiento o trastero, éste no computa a efectos de edificabilidad y altura, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en la normativa general.

##### Artículo 43. Plazas de Aparcamiento

Se dispondrá, al menos, una plaza de aparcamiento por vivienda.

#### SECCIÓN 2. Ordenanzas específicas para la zona Residencial Plurifamiliar Libre Tres plantas.

##### Artículo 44. Edificabilidad neta y número máximo de viviendas

La edificabilidad máxima neta sobre cota de rasante y superficie de cada parcela viene determinada por una superficie máxima edificable que se recoge en el siguiente cuadro:

Parcela (Nº)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Sup. Edificable(m <sup>2</sup> )	Nº Max. Vivienda
4	5953	8895	70
5	4931	7368	56
6	3909	5907	46

##### Artículo 45. Ocupación máxima de parcela

El porcentaje de ocupación máxima de parcela en manzanas plurifamiliares será del 100%, quedando limitada por la superficie edificable máxima asignada a cada manzana y que se indica en el artículo anterior.

##### Artículo 46. Usos y tipología

El uso y tipología de estas parcelas es bloque plurifamiliar, siendo compatible con éste el de comercial solo en planta baja.

##### Artículo 47. Condiciones de segregación y agrupación

Las parcelas podrán agruparse dentro de cada manzana sin limitación y segregarse cumpliendo las determinaciones a tal efecto de parcela mínima y fachada mínima que serán de 150m<sup>2</sup>. De parcela mínima 7,00 metros de fachada mínima.

##### Artículo 48. Separación de linderos-retranqueo de fachadas

Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de zona, la que dé frente vial.

La línea de edificación de la fachada principal tendrá que estar alineada con la línea de alineación de parcela. Se podrán abrir viales peatonales mediante Estudio de Detalle que ordene los volúmenes resultantes.

##### Artículo 49. Profundidad máxima edificable

No hay limitación en la profundidad máxima edificable.

##### Artículo 50. Altura máxima y número de plantas

La altura máxima permitida queda reflejada en plano y será de PB+2, con las determinaciones a tal efecto indicadas en el PGOU.

##### Artículo 51. Construcciones por encima del último forjado

Por encima del último forjado sólo podrán construirse cajas de escaleras, cuartos de máquinas y lavaderos-trasteros, quedan estos elementos separados como mínimo 3,00 metros de la línea de fachada. Si se sitúan bajo la cubierta inclinada del edificio computarán como superficie ocupada en cubierta y cumplirá las determinaciones de altura, etc. a tal efecto desde el PGOU.

##### Artículo 52. Sótanos

Se admite una o varias plantas sótano sin limitación de ocupación para uso exclusivo de aparcamiento o trastero, éste no computa a efectos de edificabilidad y altura, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en la normativa general.

##### Artículo 53. Plazas de aparcamiento

Se dispondrá, al menos, una plaza de aparcamiento por vivienda.

### SECCIÓN 3. Ordenanzas específicas para la zona Residencial Plurifamiliar VPO.

#### Artículo 54. Edificabilidad neta y número de viviendas

La edificabilidad máxima neta sobre cota de rasante y superficie de cada parcela viene determinada por una superficie máxima edificable que se recoge en el siguiente cuadro:

Parcela (Nº)	Superficie (m²)	Sup. Edificable (m²)	Nº de Vivienda
7	3986	9570	87

#### Artículo 55. Ocupación máxima de parcela

El porcentaje de ocupación máxima de parcela en manzanas plurifamiliares será del 100%, quedando limitada por la superficie edificable máxima asignada a la manzana y que se indica en el artículo anterior.

#### Artículo 56. Usos y tipología

El uso y tipología de estas parcelas es bloque plurifamiliar, para viviendas exclusivamente adscritas al régimen de Protección Oficial, no siendo compatible con éste en ningún otro uso.

#### Artículo 57. Condiciones de segregación y agrupación

Las parcelas podrán agruparse dentro de cada manzana sin limitación y segregarse cumpliendo las determinaciones a tal efecto de parcela mínima y fachada mínima que serán de 150m² de parcela mínima y 7,00 metros de fachada mínima.

#### Artículo 58. Separación de linderos - retranqueo de fachadas

Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de Zona, la que dé frente a vial.

La línea de edificación de la fachada principal a los efectos de aplicación de estas normas de la zona, la que ordene los volúmenes resultantes.

#### Artículo 59. Profundidad máxima edificable

No hay limitación en la profundidad máxima edificable.

#### Artículo 60. Altura máxima y número de plantas

La altura máxima permitida queda reflejada en plano y será de PB+2, con las determinaciones a tal efecto indicadas en el PGOU.

#### Artículo 61. Construcciones por encima del último forjado

Por encima del último forjado sólo podrán construirse cajas de escaleras, cuartos de máquinas y lavaderos-trasteros, quedan estos elementos separados como mínimo 3,00 metros de la línea de fachada. Si se sitúan bajo la cubierta inclinada del edificio computarán como superficie ocupada en cubierta y cumplirá las determinaciones de altura, etc. a tal efecto desde el PGOU.

#### Artículo 62. Sótanos

Se admite una o varias plantas sótano sin limitación de ocupación para uso exclusivo de aparcamiento y trastero, éste no computa a efectos de edificabilidad y altura, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en la norma general.

#### Artículo 63. Plazas de Aparcamiento

Se dispondrá, al menos, una plaza de aparcamiento por vivienda.

### SECCIÓN 4. Ordenanzas específicas para la zona Residencial Unifamiliar Adosada

#### Artículo 64. Edificabilidad neta y número máximo de viviendas

La edificabilidad máxima neta sobre cota de rasante y superficie de cada parcela viene determinada por el siguiente cuadro:

Parcela	Superficie	Superficie Edificable	Nº Max. Viviendas
3	1337	1453	8

#### Artículo 65. Ocupación máxima de parcela

El porcentaje de ocupación máxima de parcela será 90%, que-

dando limitada por la superficie edificable máxima asignada a cada manzana y que se indica en el artículo anterior.

#### Artículo 66. Usos y tipología

El uso y tipología de estas parcelas es vivienda unifamiliar adosada, no siendo compatible con éste ningún otro uso.

#### Artículo 67. Condiciones de segregación y agrupación

Las parcelas podrán agruparse dentro de cada manzana sin limitación y segregarse cumpliendo las determinaciones a tal efecto de parcela mínima y fachada mínima que serán de 110 m² de parcela mínima y 6,50 mts de fachada mínima.

#### Artículo 68. Separación de linderos-retranqueo de fachadas

a) Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de zona, la que dé frente a vial. En las parcelas en esquina con fachada lateral a vial secundario se permite patio a fachada, teniendo que estar tratado el cerramiento del mismo y siendo su altura mínima 3 metros.

b) La línea de edificación de la fachada principal tendrá que estar alineada con la línea de alineación de la parcela.

#### Artículo 69. Profundidad máxima edificable

No hay limitación en la profundidad máxima edificable.

#### Artículo 70. Altura máxima y número de plantas

La altura máxima permitida queda reflejada en plano y será de PB + 1, con las determinaciones tal efecto indicadas en el PGOU.

#### Artículo 71. Construcciones por encima del último forjado.

Por encima del último forjado sólo podrán construirse cajas de escaleras, cuartos de máquinas y lavaderos - trasteros, quedan estos elementos separados como mínimo 3,00 metros de la línea de fachada. Si se sitúan bajo la cubierta inclinada del edificio computarán como superficie ocupada en cubierta y cumplirá determinaciones de altura, etc. a tal efecto desde el PGOU.

#### Artículo 72. Sótanos

Se admite una planta sótano sin limitación de ocupación para uso exclusivo de almacén, aparcamiento o trastero, éste no computa a efectos de edificabilidad y altura, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en la normativa general.

#### Artículo 73. Plazas de Aparcamiento

Se dispondrá, al menos, una plaza de aparcamiento y vivienda.

### SECCIÓN 5. Ordenanzas específicas para la zona de Espacio Libre

#### Artículo 74. Espacio Libre. Condiciones de Edificación

Esta zona, por sus características específicas, carece de aprovechamiento edificatorio, destinándose en su integridad al uso de áreas libres.

#### Artículo 75. Usos permitidos

Se autorizan usos provisionales o temporales de carácter público, cultural o recreativo, siempre que no comporten instalaciones fijas no previstas en el desarrollo de la Normas y que no supongan un deterioro para el ajardinamiento y arbolado.

#### Artículo 76. Ordenación

Las zonas libres públicas tendrán que ser ordenadas teniendo en cuenta la singularidad de cada una de ellas, así en el caso de la zona verde lineal que discurre junto al arco de circunvalación oeste, esta, en su ordenación tendrá que atender al fuerte desnivel que posee en sentido transversal. De igual modo tendrá que ser tratada como zona verde la banda de terreno que discurre paralela a ésta y que se trata del trazado alternativo de las vías pecuarias.

### SECCIÓN 6. Ordenanzas específicas para la zona de Equipamiento

#### Artículo 77. Edificabilidad neta

La edificabilidad máxima neta sobre superficie de parcela neta, será de 2m². T/m².s, no computándose estos metros en la edifica-

bilidad del polígono.

Artículo 78. Ocupación máxima de parcela

El porcentaje de ocupación máxima de parcela neta será del 100%.

Artículo 79. Separación de linderos-retranqueo de fachadas

Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de éstas Normas de Zona, la que dé frente a vial.

La alineación de las fachadas podrán estar alineadas a borde de fachada o separadas de la misma, siendo en este caso necesario un cerramiento alineado a vial.

Artículo 80. Profundidad máxima edificable

No se fija profundidad máxima edificable, pudiendo ocupar la edificación cualquier espacio de la parcela siempre que se respete lo indicado en los artículos anteriores.

Artículo 81. Altura máxima y número de plantas

La altura máxima permitida queda reflejada en el plano y será

de PB + 1, con las determinaciones a tal efecto indicadas en el PGOU.

Artículo 82. Sótanos

Se admite una planta sótano para uso de garaje, dependencias o trastero, debiendo cumplir las especificaciones contenidas por normativa general.

Artículo 83. Cerramiento de parcela

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial y diferenciará el suelo público del privado. La altura máxima total será de 1,80 metros y la altura máxima de paños ciegos de 1,20 metros.

En Palma del Río, a noviembre de 2012. Los Arquitectos: Pedro Ignacio Dugo Uña, César Egea Nieto. Los Promotores: Francisco Caro García, Vicente Caro García.

Palma del Río, a 17 de febrero de 2015. Firmado electrónicamente por el Concejal-Delegado de Urbanismo, José Gomero Ruiz.