

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Palma del Río

Núm. 2.333/2012

El Ayuntamiento-Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el 17 de diciembre de 2009, adoptó, entre otros, aprobar definitivamente el Estudio de Detalle Número 6, correspondiente al reajuste de alineaciones y altura máxima situado en la Manzana Central del Polígono Industrial Mataché-PPI-1, de esta ciudad, promovido por la entidad Zumos Pascual, SLU.

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 24 de febrero de 2012. El Concejal Delegado de Urbanismo y Vivienda, Fdo. José Gamero Ruiz.

Anexo

1. Introducción

Seguidamente se detallan las Ordenanzas para el suelo urbano consolidado denominado manzana "Central" del Plan Parcial Industrial P.P. I-1 de Palma del Río.

Así pues las presente Ordenanzas complementan las del vigente planeamiento y para cualquier aspecto urbanístico no expresamente regulado por el presente Estudio de Detalle o que en las siguientes Ordenanzas se indica "Sin Modificación", será de aplicación las determinaciones contenidas en el vigente Plan Parcial Industrial P.P. I-1 de Palma del Río.

Las determinaciones básicas del ámbito se recogen en los Planos de Ordenación del presente Estudio de Detalle.

2. DISPOSICIONES GENERALES

2.1. OBJETIVOS

1.- Establecer las alineaciones y altura máxima de la manzana "Central".

2.- Establecer las ordenanzas de la manzana "Central", que serán lo suficientemente flexibles para hacer posible la legalización de las edificaciones existentes.

2.2. ÁMBITO TERRITORIAL

El presente Estudio de Detalle y sus Ordenanzas serán de aplicación para el ámbito delimitado en la correspondiente documentación gráfica, que se corresponde con la manzana "Central" del Plan Parcial P.P. I-1 de Palma del Río.

2.3. VIGENCIA

El Estudio de Detalle tendrá vigencia indefinida, de acuerdo con el artículo 35.1 de la Ley 7/2002, hasta que sus determinaciones sean revisadas o sustituidas por otras, o como consecuencia de la revisión o modificación del PGOU de Palma del Río.

2.4. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN

La revisión o modificación de la ordenación se efectuará según los conceptos y supuestos contemplados en la legislación vigente.

2.5. APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.- La aplicación práctica de las determinaciones contenidas en el presente Estudio de Detalle, así como su interpretación en los casos no contemplados específicamente en el mismo, o de dudosa aplicación, serán objeto de resolución motivada del Ayunta-

miento de Palma del Río, tras los informes que en cada caso se consideren oportunos; todo ello sin perjuicio de los recursos que las leyes establezcan contra los acuerdos o resoluciones municipales.

2.- La interpretación del presente Estudio de Detalle se efectuará en función del contenido íntegro de todos los documentos que lo componen. En el caso de que existiera discrepancia entre algunos de ellos, prevalecerán los documentos escritos frente a los gráficos, y dentro de estos últimos, prevalecerán los que tengan mayor escala.

2.6. NORMATIVA DE REFERENCIA Y DE APLICACIÓN GENERAL

1.- En todos los aspectos urbanísticos no expresamente regulados por el presente Estudio de Detalle, serán de aplicación las determinaciones contenidas en el PGOU de Palma del Río.

2.- Los conceptos utilizados en estas Ordenanzas tendrán el significado que para ellos expresa el PGOU de Palma del Río, con las matizaciones, que en su caso, se introduzcan de forma particularizada en las presentes Ordenanzas.

3.- En general, serán de aplicación subsidiaria o complementaria, cuando corresponda, las determinaciones de la Legislación Urbanística vigente y sus Reglamentos que las desarrollan.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

3.1. GENERAL

Se regirá por el Ordenamiento Jurídico Urbanístico actualmente en vigor, esto es básicamente por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con la Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, así como por las normas urbanísticas del PGOU de Palma del Río.

3.2. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

Para las edificaciones e instalaciones existentes que no se adapten a las determinaciones del presente Estudio de Detalle, se estará a lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002 y demás disposiciones vigentes, así como con el Texto Refundido del PGOU de Palma del Río, aplicándose las mismas dentro de la máxima flexibilidad.

4. NORMAS GENERALES DE USO

El uso regulado por el presente Estudio de Detalle, para la manzana "Central" será el Industrial con tipología de Gran Industria (IG).

4.1. CONDICIONES PARTICULARES DE USO

1.- El uso determinado es el Industrial con tipología de Gran Industria (IG).

2.- Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Hotelero.
- Locales Comerciales.
- Oficinas.
- Dotacional, con edificabilidad máxima de 1,8 M2T/M2S, una ocupación máxima del 60% y una altura máxima de tres plantas.

5. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Sin modificación.

6. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Sin modificación.

7. NORMAS PARTICULARES

7.1. ZONA INDUSTRIAL

A) MANZANA CENTRAL

A.7.1.1. Tipología de la edificación

Se establece, para el ámbito territorial del presente Estudio de Detalle, es decir la manzana "Central" la tipología edificatoria de Gran Industria (IG).

Se permite la edificación aislada o adosada, debiendo respetarse los retranqueos y distancias a linderos establecidas en las presentes Ordenanzas.

A.7.1.2. Parcela mínima

La parcela neta mínima admisible se fija en 3.000 m² (tres mil metros cuadrados).

A.7.1.3. Edificabilidad bruta

La edificabilidad máxima asignada es de 0'56 m² techo/m² suelo sobre la superficie total delimitada del Plan Parcial.

A.7.1.4. Edificabilidad neta

La edificabilidad máxima admisible para la manzana "Central" es de 0'828 m² techo/m² suelo sobre la superficie de la parcela neta.

A tal efecto el techo se calculará de la siguiente manera:

- El 100% de cada edificación cerrada y de cada planta.
- El 50% de la superficie cubierta no cerrada.
- No computarán las instalaciones industriales como depósitos, silos, tolvas, torres de refrigeración, etc. no cubiertos y necesarios para la industria.

A.7.1.5. Ocupación

La máxima ocupación admisible sobre parcela neta es del 70%.

A tal efecto la ocupación se calculará de la siguiente manera:

- El 100% de la proyección horizontal de toda superficie cubierta.
- No computarán las instalaciones industriales como depósitos, silos, tolvas, torres de refrigeración, etc. no cubiertos y necesarios para la industria.

A.7.1.6. Frente mínimo de parcela

El frente mínimo de parcela se establece en 30 m. (treinta metros).

A.7.1.7. Fondo edificable

No se limita el fondo edificable.

A.7.1.8. Altura máxima

La altura máxima será de 14'00 m. a alero y de 16'60 m. a coronación, con un máximo de dos plantas.

En casos extraordinarios se autorizará mayor altura máxima por necesidad justificada de la instalación industrial que se proyecte.

A.7.1.9. Retranqueos

Se fijan los siguientes retranqueos mínimos:

- A fachada: 0'00 m. (Cero metros).
- A todos los linderos privados: 4'5 m. (cuatro metros y cincuenta centímetros).

A.7.1.10. Usos de la edificación

- Uso Dominante: Industrial.
- Uso Compatible: Comercial.
- Uso Complementario: Vivienda, aparcamientos, oficinas y jardines.

A.7.1.11. Espacios libres interiores de parcela

Los espacios libres privados habrán de integrarse dentro del proyecto de edificación como superficies ajardinadas o pavimentadas, no aceptando cubrir dichos espacios sino con elementos ligeros: toldos, pérgolas, etc.

A.7.1.12. Condiciones estéticas

La composición de fachada deberá armonizar con el conjunto en lo referente a líneas fijadas de referencia en la composición y las soluciones de ritmos y proporciones entre huecos y macizos.

El acabado y materiales de fachada serán uniformes, garantizando una calidad suficiente en todos sus paramentos.

Palma del Río a 24 de febrero de 2012.- El Concejal Delegado de Urbanismo y Vivienda, Fdo. José Gamero Ruiz.