

PLAN PARCIAL DE ORDENACION
SECTOR INDUSTRIAL NE-1 "CTRA. DE FUENTE
PALMERA 1"
PALMA DEL RIO-(CORDOBA)

Código actuación: 9003.37

ORDENANZAS REGULADORAS

JULIO 2009

PROMOTOR:



JUNTA DE ANDALUCÍA

Empresa Pública de Suelo de Andalucía
CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO

AUTOR DEL PROYECTO:

U.T.E: F. JAVIER HIGUERA YELA
ESTUDIO 7,S.L.

2. ORDENANZAS REGULADORAS.

TITULO PRIMERO.REFERENCIAS DE ORDENACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES.

Capitulo 1º. Marco normativo y del planeamiento general

Capítulo 2º.Disposiciones generales

Art 1.Ambito de aplicación.

Art 2.Vigencia del Plan.

Art 3.Innovación del Plan Parcial.

Art 4.Documentación y criterios de interpretación de los documentos del Plan Parcial.

TITULO SEGUNDO.DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

Capitulo 1º. Desarrollo de la ordenación, gestión y ejecución

Art 5.Instrumentos complementarios de ordenación.

Art 6.Instrumentos de gestión.

Art 7.Instrumentos de ejecución.

Art 8.Ejecución material y recepción.

Capitulo 2º.Régimen urbanístico del suelo

Art 9.Régimen de la propiedad, obligaciones y cargas.

Art 10.Cesiones de suelo al Ayuntamiento.

TITULO TERCERO.CONDICIONES DE USOS, EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

Capítulo 1º. Condiciones generales.

1º.1.Condiciones generales de uso.

Art 11.Tipo y categorías de usos.

Art 12.Definición de usos.

Art 13.Clases de usos.

1º.2.Condiciones generales de la edificación.

Art 14.Disposiciones comunes.

Art 15. Parcela.

Art 16. Alineación Exterior.

Art 17.Línea de Edificación, Alineación Interior, Fondo Edificable.

Art 18.Fachada y Medianería.

Art 19.Separación a Linderos.

Art 20.Retranqueos.

Art 21.Área de Movimiento de la Edificación.

Art 22.Ocupación, Superficie Ocupable y Coeficiente de Ocupación.

Art 23.Superficie Ocupable.

Art 24.Superficie Edificada por Planta, Superficie Edificada Total, Superficie Útil, Superficie Edificable y Coeficiente de Edificabilidad Neta.

Art 25.Cómputo de la Superficie Edificada.

Art 26.Sólido Capaz.

Art 27.Altura del Edificio.

Art 28.Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura.

Art 29.Plantas.

Art 30.Altura Libre y Cota de Planta Piso.

Art 31.Cuerpos Salientes.

Art 32.Condiciones de calidad e higiene de los edificios.

Art 33.Condiciones estéticas.

Art 34.Situación de la edificación dentro de la parcela.

Art 35.Edificación de naves adosadas.

Capítulo 2º. Condiciones de urbanización.

Art 36. Normas de urbanización.

Art 37. Accesibilidad rodada a las parcelas.

Capítulo 3º. Condiciones particulares de cada zona.

Art 38. Zona industrial.

Art 39. Equipamiento comercial.

Art 40. Equipamiento social.

Art 41. Equipamiento deportivo.

Art 42. Sistemas de espacios libres.

Art 43. Transportes e infraestructuras urbanas básicas.

Capítulo 4º. Cuadros y fichas.

4º.1. Cuadro de características de las parcelas.

4º.2. Cuadro resumen asignación de usos de las parcelas.

2. ORDENANZAS REGULADORAS.

TITULO PRIMERO.REFERENCIAS DE ORDENACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES.

Capitulo 1º. Marco normativo y del planeamiento general.

Con fecha 24 de mayo de 2005 se acuerda la Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río en la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio mediante resolución de la Consejería de Obras Públicas Y transportes de la Junta de Andalucía, señalando algunas determinaciones que se deben subsanar.

La documentación de estas determinaciones da origen al Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Palma del Río de fecha Julio 2005.

Actualmente se está tramitando por parte del Excmo. Ayuntamiento de Palma del Río, innovación del PGOU con fecha marzo 2008. Este Plan Parcial se redacta considerando el texto de dicha innovación.

Este Plan Parcial Industrial Sector NE-1 "Industrial Ctra. Fuente Palmera 1", desarrolla las determinaciones recogidas en el Plan de Sectorización del área de suelo urbanizable no sectorizado SUNS NE-1 , aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Palma del Río realizada el día 16 de Enero de 2008 y aprobado definitivamente el día 31 de Abril de 2009.

La redacción de las presentes Ordenanzas reguladoras sobre la reglamentación del uso de los terrenos se realiza conforme a lo dispuesto en el Art. 13.3 de la Ley Urbanística de Andalucía (de 11 de Diciembre de 2002), y lo contemplado en el art. 61, Sección 2 del Capítulo V del Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978 de 23 de Junio).

Capítulo 2º.Disposiciones generales.

Art.1.Ambito de aplicación.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en el ámbito territorial del Sector Industrial NE-1 denominado "Industrial Ctra. De Fuente Palmera 1", cuya delimitación viene establecida en la documentación grafica que corresponde.

Los terrenos objeto de la actuación tienen una extensión de 291.364,25 m2, y están situados al este del núcleo urbano de Palma del Río, muy próximo a los polígonos de uso industrial denominados " Matachel" y "El Garrotal".

Art 2.Vigencia del Plan.

La vigencia de este Plan Parcial es Indefinida de conformidad con lo establecido en el Art. 35.1 de la Sección quinta del Capítulo IV del Capítulo I: "La Ordenación Urbanística" de la LOUA. Los cambios en sus contenidos podrán llevarse a cabo mediante su Revisión o la Modificación de alguno o algunos de sus elementos en las condiciones fijadas por la legislación urbanística y el planeamiento general municipal vigentes.

Art 3.Innovación del Plan Parcial.

La innovación de la ordenación establecida por el presente Plan Parcial de Ordenación se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación, según se dispone en el Art. 36 de la LOUA, y atendiendo al planeamiento general municipal vigentes.

Art 4.Documentación y criterios de interpretación de los documentos del Plan Parcial.

Los distintos documentos escritos y gráficos que integran el Plan Parcial constituyen una unidad, y sus contenidos deben interpretarse a la luz de su pertenencia a dicha unidad y en orden al cumplimiento de los objetivos establecidos en el planeamiento vigente y en el propio Plan Parcial.

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

Justifica la adecuación de la ordenación a las directrices del planeamiento de rango superior que desarrolla (Plan de Sectorización y PGOU), demostrando su coherencia interna, la correlación entre la información y los objetivos del Plan con la ordenación propuesta.

Contiene la información urbanística del ámbito de actuación, detallando tanto las características naturales del territorio (geología , geotecnia y topografía), como los usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

Describe, además, la estructura de la propiedad del suelo.

Documento 2: Ordenanzas reguladoras.

Constituyen el cuerpo normativo específico para el ámbito del Plan Parcial. Prevalecen sobre los restantes documentos y contempla los siguientes apartados:

- Generalidades y terminología de conceptos.
- Régimen urbanístico del suelo.
- Normas de edificación, tanto las comunes a todo el sector como las particulares de cada zona.

Documento 3: Plan de Etapas y Estudio Económico y Financiero.

El Plan de Etapas, de carácter preceptivo, fija el orden temporal y territorial de las determinaciones del Plan Parcial.

El Estudio Económico y financiero, evalúa económicamente el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios previstos en el Plan Parcial. Sus especificaciones son orientativas. El volumen de inversión prevista se ajustará en el Proyecto de Urbanización.

Documento 4: Documentación gráfica.

-Planos de Información.

Reflejan la situación y calificación de los terrenos en el planeamiento de rango superior que desarrolla el Plan Parcial, así como el estado de los mismos en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación y usos existentes y estructura de la propiedad del suelo.

-Planos de ordenación.

Detallan la zonificación diseñada en el documento del Plan Parcial, con asignación de los usos pormenorizados, sistema de espacios libres y zonas verdes y especificación de la situación de todas las reservas de suelo para dotaciones.

Descripción de la red viaria, definiendo sus perfiles longitudinales y transversales, así como esquemas de las diferentes redes de infraestructuras de instalaciones.

Delimitación de las unidades de ejecución del Plan Parcial y ámbitos del Plan de Etapas.

La interpretación de los anteriores documentos se efectuará atendiendo a los siguientes criterios:

Las determinaciones del Plan Parcial; teniendo en cuenta el sentido propio de sus palabras y definiciones, en relación con el contexto y sus antecedentes, de conformidad con el espíritu y finalidad del Plan de Sectorización que desarrolla.

Las contradicciones gráficas entre los planos de diferentes escalas; prevalecerá lo que indiquen los planos de mayor escala.

Las contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad; prevalecerán estas últimas y si se diesen entre superficies fijas y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si la contradicción se produce entre documentos gráficos y escritos prevalecerán estos últimos.

TITULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

Capítulo 1º. Desarrollo de la ordenación, gestión y ejecución.

Art 5. Instrumentos complementarios de ordenación.

Estudios de detalle:

Se podrán formular Estudios de Detalle que abarquen Manzanas completas cuya finalidad sea establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el presente Plan Parcial, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público, así como fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 15.1 de la LOUA.

Particularmente sobre la manzana A, se podrá realizar Estudio de Detalle cuya finalidad sea, establecer el trazado local del viario para realizar un parcelación de menor escala compatible con la ordenanza INDUSTRIAL-3000.

Parcelación:

Las parcelaciones se regirán por lo dispuesto en los Arts. 66 y 67 de la LOUA, y concordantes del Reglamento de Planeamiento. Se ajustarán también a lo indicado en el PGOU de Palma del Río.

La parcela mínima será, para cada subzona, la regulada en las correspondientes ordenanzas de este Plan Parcial.

Art 6. Instrumentos de gestión.

Para el desarrollo del Plan Parcial se delimitan 2 unidades de Ejecución para el ámbito del sector:

-UE-1 "INDUSTRIAL EPSA", coincidente con los suelos pertenecientes a la propiedad inicial del suelo Doña Pilar Repiso, que quedan recogidos en el convenio previo desarrollado por la Empresa Pública de Suelo, y que cuentan con una superficie de 212.443,10 m².

-UE-2 "GUADEX", coincidente con los suelos propiedad de Guadex y que cuentan con una superficie de 78.921,15 m².

El sistema de actuación que se seguirá para la gestión de los terrenos incluidos en el Plan Parcial es el de Compensación, definido en los artículos 129 y siguientes de la LOUA, según se indica en el Plan de Sectorización.

Art 7. Instrumentos de ejecución.

Proyecto de Urbanización:

Para la ejecución de las obras de urbanización será preceptiva la elaboración y aprobación de un proyecto de Urbanización único que abarque todo el ámbito del presente plan parcial, con la definición y determinación de los artículos 98 y 99 de la LOUA y del Capítulo 7 del Título 1º del Reglamento de Planeamiento (art. 67 al 70). También se ajustará a las condiciones señaladas en el PGOU vigente y a lo establecido en las presentes ordenanzas.

Se definirán 2 fases para la ejecución del proyecto de urbanización, según se indica en el Plan de Sectorización, independientemente de las fases de unidades de obra que se establezcan para su adecuada ejecución. Se redactará por EPSA, como entidad urbanizadora, en virtud del convenio establecido con el conjunto de los propietarios del sector.

El proyecto de urbanización contendrá las determinaciones técnicas de las obras necesarias para llevar a la práctica la realización material de las determinaciones del Plan Parcial. Deberá programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto y no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

El proyecto de urbanización contendrá como mínimo los siguientes apartados:

-Memoria descriptiva, detallando los capítulos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyecten y como anexos, certificados justificativos de que se dispondrá del caudal de agua potable y potencia eléctrica necesaria, expedidos por las empresas suministradoras.

-Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los detalles de cada uno de sus elementos y cuanto sea necesario para definir concretamente las obras que se pretendan ejecutar.

-Pliego de Condiciones Técnicas y económico-administrativas que regirán en la ejecución de las obras e instalaciones.

-Presupuesto con sus correspondientes mediciones.

Como mínimo se incluirán en el proyecto de urbanización las obras siguientes:

-Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

-Red de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

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

-Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

-Red de telefonía.

-Jardinería en el sistema de espacios libres.

Comprenderán también las obras necesarias para el enlace de todos estos servicios, en las debidas condiciones, con los generales de la ciudad, debiendo justificarse que estos servicios generales tienen la capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado, así como las obras de desviación o desmantelamiento en su caso de las redes de infraestructuras que atraviesan el sector de acuerdo a las determinaciones del Plan y prescripciones de las Compañías suministradoras.

Art 8.Ejecución material y recepción.

La ejecución de las obras de Urbanización previstas en el Plan Parcial se habrá de concretar en el Proyecto de Urbanización.

Los plazos de ejecución para llevar a efecto la obra urbanizadora, serán determinados por el Plan de Etapas.

Una vez concluidas las obras de Urbanización se procederá por el Ayuntamiento de Palma del Río a la recepción de las mismas, siempre y cuando se hayan ejecutado conforme al proyecto de Urbanización aprobado.

La ejecución de la obra de Urbanización no deberá exceder de 24 meses a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Licencias de Obras:

Conforme a lo establecido en el Art. 169 de la LOUA y concordantes del Real Decreto 2187/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, vigente, en lo que no se oponga, hasta tanto sea desplazado por el desarrollo reglamentario de la LOUA, conforme procedimiento establecido en el art. 172 de la citada Ley.

Capitulo 2º.Régimen urbanístico del suelo.

Art 9.Régimen de la propiedad, obligaciones y cargas.

Régimen urbanístico de la propiedad.

-Las facultades y derechos de los propietarios en el Sector se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el ordenamiento urbanístico.

-El derecho de los propietarios a aprovechamiento urbanístico queda condicionado con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento dentro de los plazos establecidos de las obligaciones y cargas impuestas por el presente Plan Parcial.

Obligaciones de los propietarios:

Los propietarios del aprovechamiento urbanístico de las unidades de ejecución delimitadas por este Plan está obligados a:

-Costear la urbanización en los términos señalados por la legislación urbanística vigente:

Gastos de Urbanización: según el art. 113 de la Ley 7/2002.

"1.1/ La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio a desarrollar en una unidad de ejecución impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes a los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, en las que se comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.

c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, y los de telefonía y telecomunicaciones.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización.

f) Gestión del sistema de actuación.

g) Indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

h) Realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.

i) Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento a ejecutar o en el sistema de actuación aplicado al efecto, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas; todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo.

j) Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística. Según se detalla en el apartado **3.Coste de conexiones exteriores y refuerzo de infraestructuras**; de documento Estudio económico y financiero, las cargas para nuestro sector de planeamiento, que se recogen en el PEI, suma de la carga directa en obra + la carga neta, ascienden a una cantidad de 1.251.651 Euros.

1.2/ Corresponde igualmente a la propiedad del suelo, en caso de aplicación del sistema de actuación por compensación, los gastos relativos al mantenimiento de todas las obras y servicios previstos en el apartado anterior hasta la recepción de la urbanización por el municipio.

1.3/ Los propietarios tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telefonía, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditarán mediante certificación expedida por el Ayuntamiento."

-Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada hasta transcurrido 1 año desde la recepción provisional por el Ayuntamiento de las obras.

-Edificar los solares en el plazo máximo de 10 años desde la recepción provisional por el ayuntamiento de las obras de urbanización.

- En cumplimiento del art. 130.2.A.g de la L.O.U.A., para garantizar el exacto cumplimiento de los compromisos adquiridos por los propietarios del suelo, se aportara aval bancario por importe igual al 7 % del total de las obras de urbanización, con anterioridad a la aprobación definitiva del P.P.O.

Otros Costes:

También serán por cuenta de los adjudicatarios de los terrenos comprendidos en el Plan Parcial el coste de redacción y tramitación del Plan Parcial, del Proyecto de Urbanización y el importe total de los gastos de reparcelación.

Distribución de obligaciones y beneficios:

De acuerdo con el art. 49 de la LOUA, las obligaciones y cargas de los propietarios del suelo serán objeto de distribución justa entre los mismos, junto con los beneficios derivados del planeamiento.

De acuerdo con el art. 129 de la LOUA, "Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y los responsables de la ejecución se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico, sin participación de urbanizador, conforme lo previsto en el artículo 138 de esta Ley."

Derechos de los propietarios:

El aprovechamiento al que los propietarios de los suelos incluidos en este Plan Parcial tienen derecho será el resultado de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio de todo el sector y que asciende a :

$$0.9 \times 291.364,25 \text{ m}^2 \times 0.5 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ suelo} = 131.113,91 \text{ m}^2.$$

Art 10.Cesiones de suelo al Ayuntamiento.

Los propietarios de los terrenos afectados por esta actuación efectuarán obligatoriamente y gratuitamente a favor del Municipio las siguientes cesiones:

a) La superficie total del suelo destinado a viales, sistema de espacios libres de dominio y uso público y dotaciones públicas de carácter local, tal como aparecen reflejados en este Plan Parcial.

b) El suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al ámbito correspondiente.

c) La superficie de suelo sobre la que se sitúa el 10% del aprovechamiento medio del Polígono y que asciende:

$$0.1 \times 291.364,25 \text{ m}^2 \times 0.5 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ suelo} = 14.568,21 \text{ m}^2.$$

TITULO TERCERO.CONDICIONES DE USOS, EDIFICACIÓN Y URBANIZACION.

Capítulo 1º. Condiciones generales.

1º.1.Condiciones generales de uso.

Art 11.Tipo y categorías de usos.

Los usos globales que se permiten en el ámbito territorial del presente Plan Parcial y que en el mismo se regulan son los siguientes, contemplados en el art. 10.6 del Titulo X de Las Normas Urbanísticas y ordenanzas de Carácter pormenorizado del PGOU de Palma del Río:

- **INDUSTRIAL.** Dirigido fundamentalmente a la implantación de industria del sector agroalimentario.

Usos pormenorizados:(art. 10.141 Sección 3ª.Uso Industrial. Capítulo III Normas básicas de los usos del PGOU Palma del Río)

-II. Industrias no compatibles con el medio urbano del municipio de Palma del Río.

-III. Industria y almacenamiento.

-IV. Talleres artesanales y pequeña industria.

-V. Talleres de mantenimiento del automóvil.

-DOTACIONES Y SERVICIOS PUBLICOS.

Usos pormenorizados:

-Deportivo.

-Social.

-Comercial.

-ESPACIOS LIBRES.

Usos pormenorizados:

-Zonas verdes y jardines.

-TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURA URBANAS BÁSICAS.

Uso global:

Transportes e infraestructuras urbanas básicas.

Usos pormenorizados:

-Sistema viario.

-Infraestructuras urbanas básicas:(Sistema técnico centro de transformación y Sistema técnico tanque de tormenta)

Art 12.Definición de usos.

-USO INDUSTRIAL:

Se ubicará en las manzanas A,B, C y D tal como se indica en el plano de zonificación, distinguiéndose 2 subzonas en función del tamaño mínimo de parcela necesario para la implantación de la edificación.

El uso industrial, según se indica en el art. 10.141 (Sección 3ª.Uso Industrial. Capítulo III Normas básicas de los usos del PGOU Palma del Río), es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, tratamiento o almacenamiento de productos, con las limitaciones que se deriven de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Se excluirán aquellas actividades cuya normativa sectorial imponga limitaciones a su ubicación.

Usos pormenorizados:(art. 10.141 Sección 3ª.Uso Industrial. Capítulo III Normas básicas de los usos del PGOU Palma del Río).

-II. Industrias no compatibles con el medio urbano del municipio de Palma del Río, que incluye las siguientes actividades:

- Apartado B (Actividad industrial en grado 2), epígrafe 24.

-III. Industria y almacenamiento, que incluye las siguientes actividades:

-La actividades comprendidas en el apartado B (Actividad industrial en grado 2), epígrafes 3,5,6,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20 y 21.

-La actividades comprendidas en el apartado C (Actividad industrial en grado 3), epígrafes 1,2,3,4,5,6,7, y 9.

-La actividades comprendidas en el apartado D (Actividad industrial en grado 4), epígrafe 1.

-IV. Talleres artesanales y pequeña industria, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes :

-La actividades comprendidas en el apartado D (Actividad industrial en grado 4), epígrafes 4 y 5.

-La actividades comprendidas en el apartado E (Actividad industrial en grado 5), epígrafes 1 y 2.

-DOTACIONES Y SERVICIOS PUBLICOS.

Se contemplan los siguientes usos, situados en terrenos que serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Palma del Río.

-Deportivo.

Ocupa, según se indica en el plano de zonificación, una parcela situada en el extremo noreste del sector. Comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física. Corresponde a este tipo los siguientes usos pormenorizados:

-Parque deportivo.

-Social.

Ocupa, según se indica en el plano de zonificación, una parcela situada en el extremo norte del sector.

Usos pormenorizados: (art. 10.6 Normas Urbanísticas).

-Sanitario.

-Asistencial.

-Cultural.

-Administrativo público.

-Servicios Urbanos.

-Religioso.

-Comercial.

Ocupa, según se indica en el plano de zonificación, una parcela situada en el extremo norte del sector.

-ESPACIOS LIBRES.

Se constituirá en las reservas de suelo que para ello se señalan en el Plano de Zonificación:

Usos pormenorizados:

-Zonas verdes y jardines.

-TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURA URBANAS BÁSICAS.Uso global:

Transportes e infraestructuras urbanas básicas.

Usos pormenorizados:

-Viario:

Constituido por todas las vías de circulación rodada, peatonal y de estacionamiento de vehículos.

-Infraestructuras urbanas básicas.

Sistema técnico centro de transformación.

Integrado por los terrenos destinados a ubicación de los Centros de transformación de energía eléctrica.

Sistema técnico Tanque de Tormenta.

Art 13. Clases de usos.

En el PGOU de Palma del Río se contemplan los siguientes tipos de usos, definidos en el art. 10.3 de las Normas Urbanísticas.

USO GLOBAL: Es aquel que el Plan General o los Planes de Sectorización asignan con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados en el Propio Plan General o por otra figura de planeamiento.

USO COMPLEMENTARIO: Aquellos que, por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan General, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con este.

USO COMPATIBLE: Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

USO PORMENORIZADO: Es aquel que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

USO PROHIBIDO: Es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollan por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

En nuestro Plan Parcial queda prohibido el uso residencial privado en todo el ámbito. Se excluyen de esta condición las viviendas destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de los diferentes equipamientos e instalaciones industriales (guardas o vigilantes). En este caso, se permitirá, siempre y cuando esté debidamente justificada, una vivienda por parcela o agrupación de parcelas que constituya un grupo de actividad, y siempre que aquella no supere la superficie total construida de 150 m².

1º.2. Condiciones generales de la edificación.

Art 14. Disposiciones comunes.

Las edificaciones que se construyan deberán cumplir:

-Las condiciones establecidas en el presente capítulo.

-Las normas particulares establecidas para cada zona en las presentes ordenanzas:

-Supletoriamente, las condiciones generales de edificación establecidas en el vigente PGOU de Palma del Río, en su Capítulo II. Normas Básicas de Edificación, del Título X de las Normas Urbanísticas, art. Del 10.8 al 10.127.

-Supletoriamente, las "Condiciones de la Industria en General", (art. 10.143 al 10.147), así como las "Condiciones particulares de los Distintos usos Pormenorizados Industriales" (art. 10.148 al 10.150.) recogidas en el Capítulo III "Normas Básicas de los Usos" del PGOU de Palma del Río.

Art 15. Parcela.

Las condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que, a continuación, se definen:

a. Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

b. Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial, y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

c. Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

d. Superficie de la parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos.

e. Solar: es la parcela situada en suelo urbano que, por cumplir las condiciones establecidas en el apartado siguiente, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

Las parcelas que define el presente Plan Parcial quedan grafiadas en el Plano Nº O.2 Parcelario.

Art 16. Alineación Exterior.

La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en el Plano de Ordenación-Parcelación, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

Art 17. Línea de Edificación, Alineación Interior, Fondo Edificable.

La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

Alineación interior es la línea que señala el planeamiento con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.

Fondo edificable es la línea que señala el planeamiento que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Art 18. Fachada y Medianería.

Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Art 19. Separación a Linderos.

Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.

Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación.

Las separaciones mínimas que deberán poseer las edificaciones a los linderos quedarán definidas en las Ordenanzas particulares de cada una de las zonas.

Art 20. Retranqueos.

Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

Art 21. Área de Movimiento de la Edificación.

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación, excluidos los cuerpos salientes, como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

Art 22. Ocupación, Superficie Ocupable y Coeficiente de Ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía, puede señalarse bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

Art 23. Superficie Ocupable.

La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

La superficie de los patios de luces y viveros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Art.24 Superficie Edificada por Planta, Superficie Edificada Total, Superficie Útil, Superficie Edificable y Coeficiente de Edificabilidad Neta.

Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus parámetros verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de parámetros terminados.

Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m^2t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m^2s).

Art 25.Cómputo de la Superficie Edificada.

- No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante ni los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y los cubiertos con elementos traslúcidos y ventilados perimetralmente, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

-Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados y cerrados y las edificaciones auxiliares no incluidas en la regla anterior.

-Computarán como superficie edificada las construcciones abiertas tales como pérgolas, porches o similares en el caso de que estén cubiertos, computándose a estos efectos un 50% de su superficie.

Art 26.Sólido Capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

Art 27. Altura del Edificio.

Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.

La altura media en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:

a. Altura de cornisa: es 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.

b. Altura total: es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio. Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

Por encima de la altura total solo se permitirá la instalación de elementos inherentes al proceso productivo, no destinadas a estancia permanente de personas.

Art 28. Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura.

Edificios exentos: En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderá a las siguientes reglas:

- La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a la cota natural del terreno, siempre que esta se encuentre comprendida entre las rasantes de los viales que circunden a la manzana donde se ubique. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

- La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

- En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

Art 29 Plantas.

Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

La regulación del Plan Parcial considera 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. La planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinticinco (125) centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno.

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

Art 30. Altura Libre y Cota de Planta Piso.

Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la planta o, si lo hubiere, del falso techo.

Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Sótanos. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinte (220) centímetros, ni la altura de piso inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.

Planta Baja. El techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia un mínimo de trescientos (300) centímetros.

Planta Piso. La altura libre de las plantas piso será como mínimo de doscientos setenta (270) centímetros.

Art 31. Cuerpos Salientes.

Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitados u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación. Se prohíben en este Plan Parcial para el uso industrial.

Elementos Salientes permanentes

Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, tales como los zócalos ,pilares, aleros, gárgolas, cornisas, parasoles y otros elementos semejantes.

El vuelo máximo, medido en la perpendicular al plano de fachada en cualquier punto de esta, no podrá exceder de 50 cms.

Elementos Salientes no Permanentes.

Los Elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, rótulos, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes ordenanzas municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer el Plan General.

Estos elementos se situarán, en cualquier caso, a una altura mínima de 4 metros.

No se permitirán en ningún caso elementos o cuerpos volados desde la alineación de parcela hacia la vía pública.

Art 32.Condiciones de calidad e higiene de los edificios.

1.CondicionesBásicas.

Se cumplirán las condiciones básicas apropiadas al uso previsto en cada caso establecidas en la legislación vigente en cuanto a Seguridad e Higiene, así como lo contemplado en el Plan General de Ordenación Urbana de Palma del Río. y cuantas normas municipales o de ámbito superior estuviesen vigentes.

En particular, se prestará especial atención a las cuestiones observadas en los siguientes apartados.

2.Medidas Higiénicas Correctoras.

Las instalaciones, salidas de humos, desagües, maquinaria, etc .,se realizarán de forma que garanticen a los vecinos y viandantes la inexistencia de molestias, olores, humos, ruidos, etc.

No se verterán a la red de alcantarillado aguas residuales o cualquier tipo de desechos que puedan dar lugar por sí solos o por interacción con otros desechos, a algún

daño, peligro o deterioro en las instalaciones , como la formación de mezclas explosivas o inflamables, efectos corrosivos o incrustaciones en las instalaciones, condiciones ambientales nocivas, etc.

Según se indica en el art. 10.147. "Vertidos Industriales",

"1.Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados por el RD. 288/89 sobre Vertidos de Sustancias Peligrosas, las Ordenes reguladoras del mismo y las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación. "

3. Iluminación y Ventilación.

Todo local destinado a la estancia permanente de personas deberá contar con adecuadas condiciones de ventilación e iluminación, según se especifica en el Código Técnico de la Edificación-Documento Básico HS3-Salubridad-Calidad del aire interior.

4. Servicios higiénicos.

Los servicios higiénicos se ajustarán, tanto en lo relativo a dimensiones del local como al número de aparatos, a las condiciones de utilización de acuerdo con la normativa específica que le sea de aplicación. En el Art. 10.144 Servicios de Aseo de las Ordenanzas del PGOU, se indica: "Las construcciones o instalaciones que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados"

Los servicios deberán estar alicatados hasta el techo, y suficientemente ventilados de forma natural (1/3 de la superficie), o de forma forzada mediante extractores del aire de su interior, dirigiéndose éstos mediante canalizaciones cerradas hacia el exterior.

En el caso de que se ejerzan actividades de temporada, el número de servicios higiénicos habrá de preverse en función del número de operadores.

5. Dotaciones y servicios.

Los proyectos de edificación preverán las dotaciones y servicios suficientes para satisfacer plenamente las demandas generadas por el uso a que sean destinadas las construcciones, y concretamente en lo referente a la evacuación de las aguas pluviales del interior de las parcelas, que en ningún caso se verterán al viario público.

6.Sótanos y Semisótanos.

Se permiten sótanos y semisótanos siempre que se justifiquen debidamente en el proyecto técnico correspondiente.

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables salvo el almacenaje y las instalaciones al servicio del edificio y los expresamente autorizados en las normas de uso.

No se autorizará ningún uso o actividad que pueda ocasionar la permanencia continuada de personas; sólo se autoriza la permanencia ocasional por tiempo limitado.

Art 33.Condiciones estéticas.

1. Condiciones generales.

Sin perjuicio de lo establecido en el PGOU de Palma del Rio vigente y en las Normas Particulares de Zonas de las presentes Ordenanzas , las edificaciones deberán proyectarse en relación a las vías o espacios libres de uso público a que den frente, procurando soluciones formales adecuadas al entorno ,tipologías establecidas y demás parámetros que definen la ordenación.

Cuando los rótulos sean pintados directamente sobre los paramentos exteriores , sus materiales serán inalterables a los agentes atmosféricos, siendo responsables de su conservación las empresas beneficiarias de los mismos.

2.Fachadas y medianeras.

Las fachadas de edificios, así como sus medianerías y paredes al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato, con tratamientos similares y ofreciendo calidad de obra terminada.

3.Cerramiento de parcela.

Todas las parcelas deberán cerrarse con arreglo a las condiciones que para cerramientos se señalan a continuación:

Los cerramientos se ajustarán a los linderos y alineaciones exteriores de la parcela, no permitiéndose retranqueos.

Los cerramientos con frente a vía o espacio público se conformarán mediante murete opaco de un metro de altura máxima y cerramiento diáfano de malla metálica o similar, prohibiéndose el empleo de las de simple torsión, hasta una altura máxima total de 2'50 metros medidos desde la rasante del terreno en el punto medio del frente principal. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a un metro entre los puntos extremos, el cerramiento deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite. Por encima de esta altura sólo se permitirán elementos vegetales.

Los cerramientos medianeros podrán alcanzar una altura máxima de tres metros.

Únicamente se permitirá la no existencia de cerramiento de parcela en la alineación exterior cuando afecte a un frente completo de manzana y los espacios libres de parcela queden plenamente incorporados al viario o espacio público.

Excepcionalmente y previa solicitud del interesado, cuando razones debidamente justificadas así lo demandaren para el normal desarrollo de la actividad, el Ayuntamiento podrá autorizar la ausencia de cerramiento de parcela en fachada.

En este caso los espacios que queden libres y conectados a la red viaria pública deberán ser tratados y terminados de forma que se integren en el viario o espacio público, en cuanto a sus calidades y elementos o mobiliario urbano.

4.Espacios libres de parcela.

Los espacios libres no edificados deberán cumplir las normas estéticas y de higiene, recomendándose la formación de jardines o zonas verdes arboladas, pudiendo destinarse el resto a viales de penetración, además de los preceptivos aparcamientos.

Se prohíbe el uso de estos espacios como depósito de materiales, residuos y escombros.

Aquellas industrias que por su naturaleza necesiten espacios abiertos para la manufacturación de productos, deberán desarrollar estas actividades en zonas protegidas de vistas desde la vía pública.

Los toldos, muestras y banderines podrán ocupar el espacio libre entre el vial o espacio público y la línea de edificación siempre que estén realizados con materiales ligeros y situados a una distancia mínima de la alineación exterior de tres metros.

Art 34.Situación de la edificación dentro de la parcela.

La situación de la edificación dentro de la parcela podrá responder a alguno de los siguientes tipos, tal como se detalla en las ordenanzas particulares de cada zona, en función de la ordenanza industrial que sea de aplicación:

AISLADA: Edificación separada las distancias previstas de la alineación exterior y de los linderos laterales.

ADOSADA A LINDEROS: La edificación podrá adosarse al lindero de fondo y a uno de los linderos laterales.

Art 35.Edificación de naves adosadas.

Las edificaciones que pretenden contener diversas naves, modulares o no, adosadas entre sí, habrán de prever sus instalaciones o acometidas por los espacios interiores de parcelas, no permitiéndose nuevas acometidas a las infraestructuras generales del viario público, debiendo en todo caso servirse de las previstas en el proyecto de urbanización que ejecute este Plan Parcial.

Igualmente, será obligatoria la asignación de edificabilidades de cada una de las naves, incluso de las posibles ampliaciones posteriores, en caso de no agotarse éstas en el proyecto de edificación.

Capítulo 2º. Condiciones de urbanización.

Art.36. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

1. Condiciones generales.

Las normas contenidas en el presente capítulo se aplicarán a todas las obras de urbanización que se realicen en el ámbito del Plan Parcial, debiendo ejecutarse éstas conforme a las condiciones que establecieron los Organismos competentes y a las Prescripciones Técnicas que establezca, con carácter general o específico , el Ayuntamiento de Palma del Río.

Será de aplicación todo lo contemplado en el planeamiento vigente. El Proyecto de Urbanización deberá prever los trabajos necesarios de movimiento de tierras para que en ningún caso las cotas del terreno de las parcelas resultantes sobre las rasantes tengan una diferencia mayor de +/20cm.

2.Viario público.

El sistema viario se adaptará tanto en su trazado como en sus dimensiones y materiales a lo establecido en el presente Plan Parcial y posterior Proyecto de Urbanización que lo desarrolle.

Las calzadas de las vías rodadas y los aparcamientos tendrán las características técnicas precisas para la circulación de vehículos pesados, de acuerdo con lo descrito en la memoria del presente Plan Parcial.

El acerado, por su parte, será apto para el acceso de vehículos pesados, de acuerdo con lo descrito en la memoria.

Igualmente contendrá alcorques con plantado de naranjos distanciados entre si un mínimo de 10 mts.

3. Espacios libres de uso público.

El proyecto de urbanización referido a zonas verdes públicas contendrá el estudio específico de jardinería, mobiliario urbano y red de riego.

Sin perjuicio de lo determinado en las presentes Ordenanzas, las zonas verdes deberán ordenarse de forma que permitan utilizarse como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas en la ordenación a través de los elementos de articulación y circulación necesarios, además de lo contemplado en la memoria de este Plan Parcial. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno.

4. Infraestructuras urbanas básicas.

Condiciones generales.

Las infraestructuras urbanas básicas estarán constituidas al menos por las siguientes redes:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Evacuación de aguas pluviales y residuales.
- c) Recogida de residuos sólidos urbanos.
- d) Energía eléctrica.
- e) Alumbrado público.
- f) Canalización para red de telecomunicaciones.
- g) Red de riego.
- h) Otras Infraestructuras e Instalaciones.

Las redes se diseñarán según las previsiones y esquemas definidos en los Planos de Ordenación y en la Memoria Justificativa del Plan Parcial, si bien el Proyecto de Urbanización que ha de desarrollarlo podrá introducir modificaciones debidamente justificadas en los cálculos y trazados previstos.

Con el fin de garantizar el suministro de la zona, se dispondrán redes y elementos accesorios que, incluso si fuese necesario, saldrán fuera de los límites del Sector, siendo objeto del propio Proyecto de Urbanización correspondiente los costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan.

a) Abastecimiento de Agua:

De acuerdo a la información facilitada por Empresa Municipal de Agua y los servicios técnicos del Ayuntamiento, por la margen derecha de la A-440 y fuera del límite del sector discurren las tuberías generales de abastecimiento de agua de Ø 200 mm, tanto de impulsión hasta los depósitos de regulación de los polígonos el Garrotal y Matache, como la línea de distribución.

Inicialmente se hace necesario aumentar los depósitos de regulación y modificar las redes de carácter estructural. Se prevé que las nuevas conducciones discurren por la margen sur de la carretera A-440.

La conexión se realizaría a la altura del nudo de conexión viaria o glorieta.

La red interior de abastecimiento discurrirá bajo la banda de aparcamientos, consistiendo en tubería de fundición dúctil, con el diámetro suficiente para abastecer a las parcelas, siendo las válvulas de asiento elástico. Su trazado queda reflejado en el correspondiente plano de abastecimiento.

La red se diseñará para acometer a la red general, condicionando su utilización al as determinaciones concretas de la Empresa Suministradora y al esquema definido en el Plano de Ordenación correspondiente de este Plan Parcial.

b) Evacuación de Aguas Pluviales y Residuales.

El sistema de evacuación de aguas es **separativo** entre la red de aguas pluviales y la red de aguas residuales, realizadas mediante canalizaciones subterráneas de PVC de alta presión, con un diámetro mínimo, por motivos de explotación y conservación, de 315 mm.

Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de de 250 mm, según se indica en el Art. 10.236 del PGOU de Palma del Río.

Como ya se ha indicado el punto de conexión para la **aguas residuales** se encuentra en el punto cercano al extremo del vial E, donde se ha previsto un paso de conexión bajo la Ronda / variante carretera de Ecija) que conectará con el ovoide urbano 1200x 800mm.

El caudal de evacuación previsto para la red de aguas residuales, será igual al máximo caudal previsto en el abastecimiento, utilizando un tiempo de 10 horas de consumo, deduciendo el caudal de riego, y mayorado en 2,5 por previsión.

El vertido de las **aguas pluviales** no podrá realizarse de modo directo al arroyo el Rincón, por lo que dentro de la zona verde V-2, se ha previsto la ubicación de un tanque de tormenta, donde se recogeran las aguas pluviales internas del sector, y desde el mismo se producirá el vertido a la nueva obra de paso bajo la A-440, próxima a la existente, para posteriormente discurrir al sur de dicha carretera hasta el punto de vertido en el arroyo.

Asimismo, se prevé un bombeo desde dicho tanque de tormenta, hasta la red de aguas residuales, de las aguas más contaminadas.

La red interior del sector e efectuará igualmente subterránea, mediante canalización única bajo viales. El sistema de captación se hará a base de sumideros, arquetas y tuberías.

Los absorbedores se colocarán a distancia inferior a los 45 m. de tramos horizontales.

La red tendrá velocidades desde 0,6 y 3,5 m/seg., debiéndose emplear diámetros mínimos de 315 mm de PVC y para secciones mayores de 630 mm se utilizarán tuberías de hormigón armado. Dicha red irá a una distancia mínima de 1 metro de profundidad y 0,9 metros con otras canalizaciones.

Se colocarán pozos de registro en los cambios de rasante y de dirección, y de manera general cada 40 m de distancia máxima.

En el proyecto de urbanización se estudiarán detenidamente todos los factores que intervienen en el saneamiento, siguiendo las indicaciones de los servicios técnicos municipales.

c) Recogida de Residuos Sólidos Urbanos:

Cada parcela contendrá en su interior una zona prevista para la recogida de residuos sólidos, con capacidad suficiente para albergar el número de contenedores que sea necesario para el desarrollo de la actividad, y éstos elementos sólo podrán situarse en el viario público (zona de aparcamientos), en el horario y condiciones previstas en las Ordenanzas Municipales correspondientes.

Se han reservado en el viario 10 zonas próximas a los aparcamientos dónde se ubicarán los contenedores para recogida selectiva de residuos.

En aplicación de lo recogido en el **art. 103. PUNTOS LIMPIOS** de la Ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el Ayuntamiento de Palma del Río está realizando estudios para la ubicación de un punto limpio de recogida selectiva de residuos que será utilizado conjuntamente por otros polígonos, sectores e industrias del municipio. Las infraestructuras necesarias serán costeadas por los futuros usuarios de este punto limpio, de forma proporcional a la edificabilidad de cada uno de los sectores implicados.

d) Energía Eléctrica:

El proyecto de urbanización contendrá las previsiones provenientes del contenido de la Memoria y del Plano de Ordenación y Distribución de energía eléctrica.

e) Alumbrado Público:

Se dotará de alumbrado público con el sistema Noche Entera/ Media Noche, y su instalación será subterránea, discurrirá bajo el acerado y las conducciones serán bajo tubo flexible.

f) Red de Telecomunicaciones.

Se instalará mediante conducciones subterráneas bajo acerado, con las correspondientes arquetas de derivación y armarios de distribución necesarios para el suficiente abastecimiento a todas las parcelas.

g) Red de riego.

h) Otras Infraestructuras e Instalaciones:

Podrán realizarse proyectos y ejecución de otras instalaciones o de mejora de las existentes, en cuyo caso cumplirán la normativa que les afecte y respetarán o repondrán, según el caso, el estado de la urbanización.

Art 37. Accesibilidad rodada a las parcelas.

Con objeto de que los accesos a las parcelas no sean deteriorados por los vehículos pesados que los utilicen, los proyectos de edificación deberán contener un anexo de urbanización exterior reformando el acceso rodado, incluyendo acerado, bordillos y elementos existentes afectados, y teniendo en consideración el cumplimiento del Decreto 72/92 sobre accesibilidad y eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, no pudiéndose reformar en ningún caso la rasante del acerado en la línea de fachada.

En todo caso, los elementos viarios afectados (bordillos, pavimentos, alcorques, naranjos, riego por goteo, farolas, señales o registros de cualquier índole) se repondrán con elementos iguales a los afectados, especificándose mediciones y definición de partidas a los efectos presupuestarios, siendo todos los gastos derivados de ellos por cuenta del promotor de la edificación.

Asimismo, queda prohibido en todo caso el acceso rodado a parcelas en las zonas de intersección de los viales de comunicación interna del Plan Parcial.

Capítulo 3º. Condiciones particulares de cada zona.

Art 38. Zona industrial.

-Delimitación y subzonas.

Esta normativa será de aplicación en las manzanas identificadas en el plano N° O.1 "Zonificación" con la denominación IND, (Parcelas A,B,C y D), distinguiéndose 2 subzonas en relación a la parcela mínima edificable y tipología edificatoria:

- *INDUSTRIAL 1500. MANZANA D. PEQUEÑA INDUSTRIA.*

- *INDUSTRIAL 3000. MANZANAS A-B YC. MEDIANA Y GRAN INDUSTRIA.*

A continuación se detallan pormenorizadamente las determinaciones de cada subzona:

- INDUSTRIAL 1500. MANZANA D. PEQUEÑA INDUSTRIA.

-Condiciones de parcelación.

-La parcela neta mínima admisible se fija en 1500 m². , permitiendo sus dimensiones inscribirse una circunferencia de 20 m de diámetro.

Se permitirán agrupaciones y agregaciones de parcelas, previa autorización municipal, siempre que las parcelas resultantes cumplan con las ordenanzas en su configuración definitiva. En el Plano N° O.3-"Alineaciones de la Edificación y Ordenación de Volúmenes" se grafía la Ordenación de Volúmenes vinculante, que define las alineaciones y retranqueos obligatorios que ha de cumplir la edificación para la manzana D.

Se permitirán divisiones y segregaciones de parcelas, previa Licencia Municipal, siempre que las parcelas resultantes cumplan los parámetros urbanísticos establecidos en las presentes normas, incluidas las de edificación. No será imprescindible el cumplimiento de estas condiciones cuando el objeto de la segregación no sea el de crear una finca nueva e independiente, sino agregarla a otra parcela, debiendo cumplir las Ordenanzas tanto la configuración de la parcela resultante como el resto de la finca matriz de la cual se segregó.

Se permitirán, dentro de cada parcela, edificaciones en régimen de propiedad horizontal, siempre que el conjunto cumpla las condiciones generales de edificación reguladas en este capítulo.

-Edificabilidad.

-La edificabilidad máxima admisible es de 0,90 m² techo/m² de suelo sobre superficie de parcela neta.

-Condiciones de edificación.

En el Plano N° O.3-"Alineaciones de la Edificación y Ordenación de Volúmenes" se grafía la Ordenación de Volúmenes vinculante, que define las alineaciones y retranqueos obligatorios que ha de cumplir la edificación.

Todos los proyectos cumplirán, en todo lo que les sea de aplicación, el R.D. 2267/ 2004 de 3 de Diciembre por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

-Frente mínimo de parcela:

El frente mínimo de parcela se establece en 20 m.

-Fondo máximo edificable:

Se corresponde con el reflejado en el Plano O.3-"Alineaciones de la Edificación y Ordenación de Volúmenes" , con una dimensión de 54 mts.

-Alineación obligatoria a lindero frontal, lateral y trasero:

En el Plano N° O.3-"Alineaciones de la Edificación y Ordenación de Volúmenes" se grafía la Ordenación de Volúmenes vinculante, que define las alineaciones y retranqueos obligatorios que ha de cumplir la edificación.

-Altura máxima.

La altura máxima permitida será de 2 plantas (PB+1), con una altura obligatoria de 10 metros en la línea de alero y hasta cumbrera de 14 mts.

Excepcionalmente se permitirán cuerpos edificados o instalaciones que superen la altura máxima establecida si la actividad prevista así lo requiere y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

-Espacios libres Interiores de parcela.

Los espacios libres interiores de parcela habrán de integrarse dentro del proyecto de edificación como superficies ajardinadas o pavimentadas, de forma obligatoria, prohibiéndose los espacios sin tratar afectos a la actividad que pudieran producir ensuciamiento del viario público al transitarse.

-Condiciones estéticas de la edificación.

La composición de fachada deberá armonizar con el conjunto, tanto en lo relativo a líneas de referencias, como a composición y a 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.

-Condiciones de ocupación.

-Ocupación sobre rasante:

La ocupación sobre parcela corresponde con la definida en la ordenación de volúmenes vinculante que se grafía en el Plano Nº O.3-Alineaciones de la Edificación y Ordenación de Volúmenes.

-Ocupación bajo rasante:

Bajo rasante podrá construirse una planta sótano, con la misma superficie ocupada efectivamente por la edificación sobre rasante.

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables salvo el almacenaje y las instalaciones al servicio del edificio y los expresamente autorizados en las normas de uso. No se autorizará ningún uso o actividad que pueda ocasionar la permanencia continuada de personas; sólo se autoriza la permanencia ocasional por tiempo limitado.

-Reserva de aparcamientos en el interior de la parcela.

Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse en el interior de las parcelas son de una plaza por cada 200 m² de superficie edificada, de tal forma que para cada parcela se cumplimente el número mínimo de plazas de aparcamiento que establece el cuadro del plano Nº O.2 "Parcelación". Dichas plazas vendrán definidas en el Proyecto de Edificación y responderán a las características y dimensiones fijadas a tal efecto en el PGOU de Palma del Río.

-Condiciones de uso.

Uso global: INDUSTRIAL.

Usos pormenorizados: (art. 10.141 Sección 3ª. Uso Industrial. Capítulo III Normas básicas de los usos del PGOU Palma del Río)

-II. Industrias no compatibles con el medio urbano del municipio de Palma del Río, que incluye las siguientes actividades:

- Apartado B (Actividad industrial en grado 2), epígrafe 24.

-III. Industria y almacenamiento, que incluye las siguientes actividades:

-La actividades comprendidas en el apartado B (Actividad industrial en grado 2), epígrafes 3,5,6,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20 y 21.

-La actividades comprendidas en el apartado C (Actividad industrial en grado 3), epígrafes 1,2,3,4,5,6,7, y 9.

-La actividades comprendidas en el apartado D (Actividad industrial en grado 4), epígrafe 1.

-IV. Talleres artesanales y pequeña industria, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes :

-La actividades comprendidas en el apartado D (Actividad industrial en grado 4), epígrafes 4 y 5.

-La actividades comprendidas en el apartado E (Actividad industrial en grado 5), epígrafes 1 y 2.

Uso Complementario: Vivienda de guarda (justificadamente), aparcamientos, oficinas y jardines.

Quedan prohibidos los restantes usos.

- INDUSTRIAL 3000. MANZANAS A-B YC. MEDIANA Y GRAN INDUSTRIA.

-Condiciones de parcelación.

- La parcela neta mínima admisible se fija en 3000 m². , permitiendo sus dimensiones inscribirse una circunferencia de 38 m de diámetro.

Se permitirán agrupaciones y agregaciones de parcelas, previa autorización municipal, siempre que las parcelas resultantes cumplan con las ordenanzas en su configuración definitiva.

Se permitirán divisiones y segregaciones de parcelas, previa Licencia Municipal, siempre que las parcelas resultantes cumplan los parámetros urbanísticos establecidos en las presentes normas, incluidas las de edificación. No será imprescindible el cumplimiento de estas condiciones cuando el objeto de la segregación no sea el de crear una finca nueva e independiente, sino agregarla a otra parcela, debiendo cumplir las Ordenanzas tanto la configuración de la parcela resultante como el resto de la finca matriz de la cual se segregó.

-Edificabilidad.

- La edificabilidad máxima admisible es de 0,824551 m² techo/m² de suelo sobre superficie de parcela neta.

-Condiciones de edificación.

Todos los proyectos cumplirán, en todo lo que les sea de aplicación, el R.D. 2267/ 2004 de 3 de Diciembre por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

-Frente mínimo de parcela:

El frente mínimo de parcela se establece en 38 m.

-Fondo máximo edificable:

No se limita el fondo máximo edificable

-Retranqueo a lindero frontal:

En el Plano N° O.3-"Alineaciones de la Edificación y Ordenación de Volúmenes" se grafía, para las parcelas B y C, las líneas mínima y máxima de retranqueo de la edificación a vial público.

La línea de retranqueo mínimo de la edificación se sitúa a 10 mts. del lindero a los viales A,F E y D , y a 5 mts. del lindero al vial B y C.

La línea de retranqueo máximo de la edificación se sitúa a 20 mts. del lindero a los viales A,F E y D , y a 15 mts. del lindero al vial B y C.

La fachada de la edificación deberá disponerse dentro de la franja de 10 mts de ancho delimitada por las líneas de retranqueo definida anteriormente.

-Retranqueo a linderos laterales y trasero.

La separación mínima a linderos laterales y trasero será de 4.5 m.

-Altura máxima.

La altura máxima permitida será de 2 plantas (PB+1), con una altura máxima de 10 metros en la línea de alero y máxima hasta cumbrera de 14 mts.

Excepcionalmente se permitirán cuerpos edificados o instalaciones que superen la altura máxima establecida si la actividad prevista así lo requiere y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

-Espacios libres Interiores de parcela.

Los espacios libres interiores de parcela habrán de integrarse dentro del proyecto de edificación como superficies ajardinadas o pavimentadas, de forma obligatoria, prohibiéndose los espacios sin tratar afectos a la actividad que pudieran producir ensuciamiento del viario público al transitarse.

-Condiciones estéticas de la edificación.

La composición de fachada deberá armonizar con el conjunto, tanto en lo relativo a líneas de referencias, como a composición y a 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

-Condiciones de ocupación.**-Ocupación sobre rasante:**

La ocupación máxima admisible sobre parcela es resultado de la aplicación de los restantes parámetros edificatorios: retranqueo a lindero frontal y retranqueo a linderos lateral y trasero.

-Ocupación bajo rasante:

Bajo rasante podrá construirse una planta sótano, con la misma superficie ocupada efectivamente por la edificación sobre rasante.

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables salvo el almacenaje y las instalaciones al servicio del edificio y los expresamente autorizados en las normas de uso. No se autorizará ningún uso o actividad que pueda ocasionar la permanencia continuada de personas; sólo se autoriza la permanencia ocasional por tiempo limitado.

-Reserva de aparcamientos en el interior de la parcela.

Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse en el interior de las parcelas son de una plaza por cada 200 m² de superficie edificada, de tal forma que para cada parcela se cumplimente el número mínimo de plazas de aparcamiento que establece el cuadro del plano de Parcelación N° O.2."Parcelación". Dichas plazas

vendrán definidas en el Proyecto de Edificación y responderán a las características y dimensiones fijadas a tal efecto en el PGOU de Palma del Río.

-Condiciones de uso.

Uso global: INDUSTRIAL.

Usos pormenorizados:(art. 10.141 Sección 3ª. Uso Industrial. Capítulo III Normas básicas de los usos del PGOU Palma del Río).

-II. Industrias no compatibles con el medio urbano del municipio de Palma del Río, que incluye las siguientes actividades:

- Apartado B (Actividad industrial en grado 2), epígrafe 24.

-III. Industria y almacenamiento, que incluye las siguientes actividades:

-La actividades comprendidas en el apartado B (Actividad industrial en grado 2), epígrafes 3,5,6,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20 y 21.

-La actividades comprendidas en el apartado C (Actividad industrial en grado 3), epígrafes 1,2,3,4,5,6,7, y 9.

-La actividades comprendidas en el apartado D (Actividad industrial en grado 4), epígrafe 1.

-IV. Talleres artesanales y pequeña industria, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes :

-La actividades comprendidas en el apartado D (Actividad industrial en grado 4), epígrafes 4 y 5.

-La actividades comprendidas en el apartado E (Actividad industrial en grado 5), epígrafes 1 y 2.

Uso Complementario: Vivienda de guarda (justificadamente), aparcamientos, oficinas y jardines.

Quedan prohibidos los restantes usos.

Art 39.Equipamiento comercial.**-Ámbito de aplicación.**

Esta normativa será de aplicación en la parcela identificada en el plano N° O.1 "Zonificación" con la denominación COM- EQ-1

-Condiciones de parcelación.

La parcela neta mínima será, en su momento, la que por la normativa específica del uso a implantar así se requiera.

-Edificabilidad.

-La edificabilidad máxima admisible es de 1 m² techo/m² de suelo sobre superficie de parcela neta.

-Condiciones de ocupación.

-Ocupación sobre rasante:

La ocupación máxima admisible sobre parcela es del 60 % sobre parcela neta.

-Ocupación bajo rasante:

Bajo rasante podrá construirse una planta sótano, con la misma superficie ocupada efectivamente por la edificación sobre rasante.

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables salvo el almacenaje y las instalaciones al servicio del edificio y los expresamente autorizados en las normas de uso. No se autorizará ningún uso o actividad que pueda ocasionar la permanencia continuada de personas; sólo se autoriza la permanencia ocasional por tiempo limitado.

-Condiciones de edificación.**-Separaciones mínimas a linderos:**

Se fijan los siguientes retranqueos mínimos:

-A lindero público: 5 metros.

-A lindero privado: 4,5 metros.

-Altura máxima.

El número máximo de plantas permitido será de 3 (PB+2), con una altura máxima permitida de 12 m.

Por encima de dicha cubierta se podrán edificar los mismos elementos, y con las mismas limitaciones, que aparecen en las Normas Básicas de Edificación del PGOU de Palma del Río.

-Disposición del volumen edificable.

El volumen edificable máximo permitido en cada parcela, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales. No se limita expresamente el número de edificaciones independientes que pueden disponerse sobre cada parcela; la limitación sólo vendrá impuesta por el volumen edificable y los demás parámetros de ordenación y edificación aplicables a la parcela.

-Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

La separación entre unidades de edificación será, como mínimo, igual a la altura de la edificación mayor.

-Criterios de ordenación.

Deberán ejecutarse mediante proyectos unitarios de edificación que contemplen la ordenación pormenorizada de parcela y respondan al carácter singular y representativo de estos usos.

-Reserva de aparcamientos en el interior de la parcela.

Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse en el interior de las parcelas son de una plaza por cada 200 m² de superficie edificada. Dichas plazas vendrán definidas en el Proyecto de Edificación y responderán a las características y dimensiones fijadas a tal efecto en el PGOU de Palma del Río.

-Condiciones de uso.

Usos pormenorizados:

Para el *uso comercial*, los usos pormenorizados señalados en el Art. 10.151 :

-C/ Comercio.

-D/ Oficinas.

Uso Complementario: Vivienda de guarda (justificadamente), aparcamientos y jardines.

Quedan prohibidos los restantes usos.

Art 40.Equipamiento social.**-Ámbito de aplicación.**

Esta normativa será de aplicación en la parcela identificada en el plano N° O.1 "Zonificación" con la denominación SOC- EQ-2

-Condiciones de parcelación.

La parcela neta mínima será, en su momento, la que por la normativa específica del uso a implantar así se requiera.

-Edificabilidad.

-La edificabilidad máxima admisible es de 1 m2 techo/m2 de suelo sobre superficie de parcela neta.

-Condiciones de ocupación.

-Ocupación sobre rasante:

La ocupación máxima admisible sobre parcela es del 60 % sobre parcela neta.

-Ocupación bajo rasante:

Bajo rasante podrá construirse una planta sótano, con la misma superficie ocupada efectivamente por la edificación sobre rasante.

-Condiciones de edificación.**-Separaciones mínimas a linderos:**

Se fijan los siguientes retranqueos mínimos:

-A lindero público: 5 metros.

-A lindero privado: 4,5 metros.

-Altura máxima.

El número máximo de plantas permitido será de 3 (PB+2), con una altura máxima permitida de 12 m.

Por encima de dicha cubierta se podrán edificar los mismos elementos, y con las mismas limitaciones, que aparecen en las Normas Básicas de Edificación del PGOU de Palma del Río.

-Disposición del volumen edificable.

El volumen edificable máximo permitido en cada parcela, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales. No se limita expresamente el número de edificaciones independientes que pueden disponerse sobre cada parcela; la limitación sólo vendrá impuesta por el volumen edificable y los demás parámetros de ordenación y edificación aplicables a la parcela.

-Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

La separación entre unidades de edificación será, como mínimo, igual a la altura de la edificación mayor.

-Criterios de ordenación.

Deberán ejecutarse mediante proyectos unitarios de edificación que contemplen la ordenación pormenorizada de parcela y respondan al carácter singular y representativo de estos usos.

-Reserva de aparcamientos en el interior de la parcela.

Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse en el interior de las parcelas son de una plaza por cada 200 m² de superficie edificada. Dichas plazas vendrán definidas en el Proyecto de Edificación y responderán a las características y dimensiones fijadas a tal efecto en el PGOU de Palma del Río.

-Condiciones de uso.

Usos pormenorizados:

Para el *uso social*, los usos pormenorizados señalados en el Art. 10.188 punto 2.c Servicios de interés público y social:

-Sanitario.

-Asistencial.

-Cultural.

-Administrativo público.

-Servicios Urbanos.

-Religioso.

Uso Complementario: Vivienda de guarda (justificadamente), aparcamientos y jardines.

Quedan prohibidos los restantes usos.

Art 41. Equipamiento deportivo.**-Ámbito de aplicación.**

Esta normativa será de aplicación en la parcela identificada en el plano N° O.1 "Zonificación" con la denominación DEP- EQ-3

-Condiciones de parcelación.

La parcela neta mínima será, en su momento, la que por la normativa específica del uso a implantar así se requiera.

-Edificabilidad.

-La edificabilidad máxima admisible es de 0.5 m² techo/m² de suelo sobre superficie de parcela neta.

-Condiciones de ocupación.

-Ocupación sobre rasante:

La ocupación máxima admisible sobre parcela es del 60 % sobre parcela neta.

-Ocupación bajo rasante:

Bajo rasante podrá construirse una planta sótano, con la misma superficie ocupada efectivamente por la edificación sobre rasante.

-Condiciones de edificación.

-Separaciones mínimas a linderos:

Se fijan los siguientes retranqueos mínimos:

-A lindero público: 5 metros.

-A lindero privado: 4,5 metros.

-Altura máxima.

El número máximo de plantas permitido será de 3 (PB+2), con una altura máxima permitida de 10 m.

Por encima de dicha cubierta se podrán edificar los mismos elementos, y con las mismas limitaciones, que aparecen en las Normas Básicas de Edificación del PGOU de Palma del Río.

-Disposición del volumen edificable.

El volumen edificable máximo permitido en cada parcela, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales. No se limita expresamente el número de edificaciones independientes que pueden disponerse sobre cada parcela; la limitación sólo vendrá impuesta por el volumen edificable y los demás parámetros de ordenación y edificación aplicables a la parcela.

-Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

La separación entre unidades de edificación será, como mínimo, igual a la altura de la edificación mayor.

-Reserva de aparcamientos en el interior de la parcela.

Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse en el interior de las parcelas son de una plaza por cada 200 m² de superficie edificada. Dichas plazas vendrán definidas en el Proyecto de Edificación y responderán a las características y dimensiones fijadas a tal efecto en el PGOU de Palma del Río.

-Condiciones de uso.

Usos pormenorizados:

-Deportivo.

Uso Complementario: Vivienda de guarda (justificadamente), aparcamientos y jardines.

Quedan prohibidos los restantes usos.

Art 42.Sistemas de espacios libres.

-Ámbito de aplicación.

Las normas contenidas en este capítulo regulan los usos y edificaciones en las parcelas calificadas como espacios libres de uso y dominio público, identificada en el plano N° O.1 "Zonificación" con la denominación ZV (Zonas verdes y jardines).

-Condiciones de parcelación.

Dado el uso específico de esta zona, no se permitirán segregaciones, parcelaciones o venta de terrenos, dada su naturaleza jurídica.

-Actividades complementarias.

Cualquier actividad de esparcimiento o recreo que se desarrolle en el interior de estas zonas se realizará directamente por la Administración o en régimen de concesión, sin que en ningún caso pueda conducir a la segregación o venta de determinadas zonas.

-Edificabilidad.

Esta zonas son de aprovechamiento nulo, debiendo dedicarse los espacios libres en su integridad a juegos y recreos, libres de edificación, pudiendo construirse dependencias de apoyo a estas actividades siempre que sean entendidas como elementos de mobiliario urbano (kioscos, pérgolas,...)

-Condiciones de uso.

Uso global:

Espacios libres

Usos pormenorizados:

-Zonas verdes y jardines.

Usos complementarios: art. 10 197. "Condiciones particulares de la Zonas Verdes ,Jardines y Plazas".

Admitirán usos públicos deportivos, recreativos y sociales subordinados a su destino, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

Quedan prohibidos los restantes usos.

Art 43. Transportes e infraestructuras urbanas básicas.Uso global:

Transportes e infraestructuras urbanas básicas.

Usos pormenorizados:

- Sistema viario.
- Infraestructuras urbanas básicas.
- Sistema técnico centro de transformación.
- Sistema técnico tanque de tormenta.

- Sistema viario.

Comprende los espacios destinados a red viaria, tanto rodada como peatonal, así como los aparcamientos anejos.

Queda expresa y totalmente prohibida la utilización de esta superficie para acopio de materiales o cualquier otro tipo de aprovechamiento, aún cuando fuese de forma circunstancial o transitoria.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios que dentro del polígono se destinen a este fin.

- Infraestructuras urbanas básicas. Sistema técnico centro de transformación y tanque de tormenta.**-Ámbito de aplicación.**

Las normas contenidas en este capítulo regulan los usos y edificaciones en las parcelas calificadas como infraestructura urbanas básicas, identificada en el plano N° O.1 "Zonificación" con la denominación CT y ST Tanque de Tormenta.

-Edificabilidad.

-La superficie construida máxima, será la necesaria para el normal funcionamiento de las infraestructuras.

-Condiciones de edificación.

-Altura máxima.

El número máximo de plantas permitido será de 1 (PB), con una altura máxima permitida de 4 m.

-Disposición del volumen edificable.

Las edificaciones se ajustarán a las dimensiones de las parcelas denominadas CT y ST "Tanque de Tormenta" en el plano N° O.1 "Zonificación".

-Condiciones de uso.Usos pormenorizados:

-El uso pormenorizado exclusivo de las parcelas denominadas "CT" será el de Centros de Transformación.

-El uso pormenorizado exclusivo de la parcela denominada "ST Tanque de Tormenta" será el de tanque de tormenta, para regulación saneamiento de pluviales.

Quedan prohibidos los restantes usos.

Capítulo 4º. Cuadros y fichas.

4º.1. Cuadro de características de las parcelas.

CUADRO PARCELARIO								
MANZANA	PARCELA	USO	SUPERFICIE PARCELA M2 SUELO	TICHO EDIFICADO M2/M2 S	COEF EDIFICABILIDAD	ALTURA EDIFICACION	Nº PLAZA DE APARCAMIENTO	TITULARIDAD
IND-A	A	INDUSTIAL-3000	68.771,31	39460,57	0,573794	P 8+1/max. 14mts	198	PRIVADA
	B.1	INDUSTIAL-3000	3.033,87	2.502,09	0,824720	P 8+1/max. 14mts	13	PRIVADA
	B.2	INDUSTIAL-3000	3.002,81	2.476,48	0,824720	P 8+1/max. 14mts	12	PRIVADA
	B.3	INDUSTIAL-3000	3.008,81	2.481,43	0,824720	P 8+1/max. 14mts	12	PRIVADA
	B.4	INDUSTIAL-3000	3.001,39	2.475,31	0,824720	P 8+1/max. 14mts	12	PRIVADA
	B.5	INDUSTIAL-3000	3.001,39	2.475,31	0,824720	P 8+1/max. 14mts	12	PRIVADA
	B.6	INDUSTIAL-3000	3.001,39	2.475,31	0,824720	P 8+1/max. 14mts	12	PRIVADA
	B.7	INDUSTIAL-3000	3.014,59	2.483,72	0,824720	P 8+1/max. 14mts	13	PRIVADA
	B.8	INDUSTIAL-3000	3.000,71	2.474,74	0,824720	P 8+1/max. 14mts	12	PRIVADA
	B.9	INDUSTIAL-3000	3.047,07	2.512,98	0,824720	P 8+1/max. 14mts	13	PRIVADA
	B.10	INDUSTIAL-3000	3.008,78	2.481,38	0,824720	P 8+1/max. 14mts	13	PRIVADA
	B.11	INDUSTIAL-3000	3.019,38	2.490,14	0,824720	P 8+1/max. 14mts	13	PRIVADA
	B.12	INDUSTIAL-3000	3.000,60	2.474,57	0,824720	P 8+1/max. 14mts	12	PRIVADA
	B.13	INDUSTIAL-3000	3.180,23	2.622,80	0,824720	P 8+1/max. 14mts	13	PRIVADA
	B.14	INDUSTIAL-3000	3.367,14	2.776,95	0,824720	P 8+1/max. 14mts	14	PRIVADA
B.15	INDUSTIAL-3000	3.554,04	2.931,09	0,824720	P 8+1/max. 14mts	15	PRIVADA	
TOTAL MANZANA B			46.238,08	38.134,29			191,00	
IND-B	C.1	INDUSTIAL-3000	3.810,71	3.142,77	0,824720	P 8+1/max. 14mts	16	PRIVADA
	C.2	INDUSTIAL-3000	3.008,00	2.480,76	0,824720	P 8+1/max. 14mts	13	PRIVADA
	C.3	INDUSTIAL-3000	3.008,00	2.480,76	0,824720	P 8+1/max. 14mts	12	PRIVADA
	C.4	INDUSTIAL-3000	3.008,00	2.480,76	0,824720	P 8+1/max. 14mts	12	PRIVADA
	C.5	INDUSTIAL-3000	3.008,00	2.480,76	0,824720	P 8+1/max. 14mts	12	PRIVADA
	C.6	INDUSTIAL-3000	3.360,48	2.796,20	0,824720	P 8+1/max. 14mts	14	PRIVADA
	C.7	INDUSTIAL-3000	3.387,74	2.793,94	0,824720	P 8+1/max. 14mts	14	PRIVADA
	C.8	INDUSTIAL-3000	3.008,00	2.480,76	0,824720	P 8+1/max. 14mts	12	PRIVADA
	C.9	INDUSTIAL-3000	3.008,00	2.480,76	0,824720	P 8+1/max. 14mts	12	PRIVADA
	C.10	INDUSTIAL-3000	3.008,00	2.480,76	0,824720	P 8+1/max. 14mts	13	PRIVADA
	C.11	INDUSTIAL-3000	3.008,00	2.480,76	0,824720	P 8+1/max. 14mts	13	PRIVADA
	C.12	INDUSTIAL-3000	3.896,67	3.188,92	0,824720	P 8+1/max. 14mts	16	PRIVADA
TOTAL MANZANA C			38.519,60	31.787,88			159	
IND-C	D.1	INDUSTIAL-1500	1.610,54	1.440,49	0,9	P 8+1/Jobligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.2	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	P 8+1/Jobligatorio. 14mts	6	PRIVADA
	D.3	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	P 8+1/Jobligatorio. 14mts	6	PRIVADA
	D.4	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	P 8+1/Jobligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.5	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	P 8+1/Jobligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.6	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	P 8+1/Jobligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.7	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	P 8+1/Jobligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.8	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	P 8+1/Jobligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.9	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	P 8+1/Jobligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.10	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	P 8+1/Jobligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.11	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	P 8+1/Jobligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.12	INDUSTIAL-1500	1.503,99	1.353,59	0,9	P 8+1/Jobligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.13	INDUSTIAL-1500	1.720,08	1.548,07	0,9	P 8+1/Jobligatorio. 14mts	8	PRIVADA
	D.14	INDUSTIAL-1500	2.325,71	2.083,14	0,9	P 8+1/Jobligatorio. 14mts	10	PRIVADA
	D.15	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	P 8+1/Jobligatorio. 14mts	6	PRIVADA
	D.16	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	P 8+1/Jobligatorio. 14mts	6	PRIVADA
	D.17	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	P 8+1/Jobligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.18	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	P 8+1/Jobligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.19	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	P 8+1/Jobligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.20	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	P 8+1/Jobligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.21	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	P 8+1/Jobligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.22	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	P 8+1/Jobligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.23	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	P 8+1/Jobligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.24	INDUSTIAL-1500	1.504,00	1.353,60	0,9	P 8+1/Jobligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.25	INDUSTIAL-1501	1.504,00	1.353,60	0,9	P 8+1/Jobligatorio. 14mts	7	PRIVADA
	D.26	INDUSTIAL-1500	1.610,54	1.440,49	0,9	P 8+1/Jobligatorio. 14mts	7	PRIVADA
TOTAL MANZANA D			40.354,86	36.319,37			182	
	EQ-1	COMERCIAL(*)	3.193,83	3.193,83	1	P 8+ 2/max. 12 mts.	16	PUBLICA
	EQ-2	SOCIAL(*)	3.196,73	3.196,73	1	P 8+ 2/max. 12 mts.	16	PUBLICA
	EQ-3	PARQUE DEPORTIVO(*)	5.940,35	2970,18	0,5	P 8+ 2/max. 12 mts.	15	PUBLICA
	ZV-1	ZONAS VERDES Y JARDINES(**)	9.250,42					PUBLICA
	ZV-2		7.870,15				PUBLICA	
	ZV-3		1.235,65				PUBLICA	
	ZV-4		3.900,68				PUBLICA	
	ZV-5		5.147,2				PUBLICA	
	ZV-6		207,19				PUBLICA	
	ZV-7		174,44				PUBLICA	
	ZV-8		12.608,50				PUBLICA	
	ZV-9		825,80				PUBLICA	
TOTAL AREAS LIBRES			36.587,45					
	VIARIO		48.096,22				832	PUBLICA
	INFRAESTRUCTURAS URBANAS	ST CENTRO DE TRANSFORMACION	264,82			P 8/max 4 mts.		PUBLICA
		ST TANQUE DE TORMENTA	200,00			P 8/max 4 mts.		PUBLICA
TOTAL SECTOR			291.364,25	145.682,12			1.609,00	

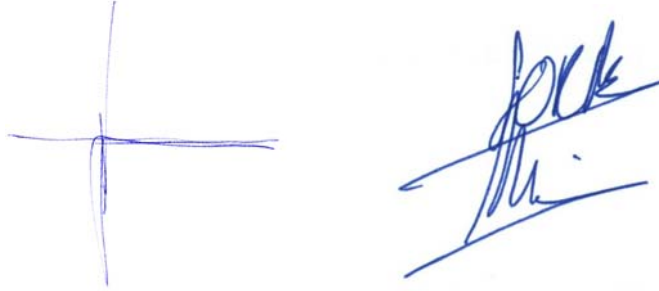
(*) No consumen edificabilidades para el cómputo total

(**) De esta superficie, únicamente las ZV-1,2,4 y 8 cumplen con art 4 del Anexo R.P.: S UP > 1000 mts. y Diámetro > 30 mts, sumando una superficie de 33,629,75 m2

4º.2.Cuadro resumen asignación de usos de las parcelas.

CONDICIONES DE USO			
MANZANA	USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	USOS COMPLEMENTARIOS
INDUSTRIAL(1)			
IND-A	INDUSTIAL-3000	III.INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO IV.TALLERES ARTESANALES Y PEQUEÑA INDUSTRIA V.TALLERES DE MANTENIMIENTO DEL AUTOMOVIL	VIVIENDA DE GUARDA(justificadamente), APARCAMIENTO, OFICINAS Y JARDINES
IND-B	INDUSTIAL-3000		
IND-C	INDUSTIAL-3000		
IND-D	INDUSTIAL-1500		
EQUIPAMIENTO COMERCIAL(2)			
EQ-1	COMERCIO	C) COMERCIO, D) OFICINAS	VIVIENDA DE GUARDA(justificadamente), APARCAMIENTO Y JARDINES
EQUIPAMIENTO SOCIAL(3)			
EQ-2	SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	SANITARIO,ASISTENCIAL,CULTURAL, ADMINISTRATIVO PUBLICO,SERVICIOS URBANOS, RELIGIOSO,	VIVIENDA DE GUARDA(justificadamente), APARCAMIENTO Y JARDINES
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO(4)			
EQ-3	PARQUE DEPORTIVO	DEPORTIVO	VIVIENDA DE GUARDA(justificadamente), APARCAMIENTO Y JARDINES
AREAS LIBRES(5)			
ZV-1	ESPACIOS LIBRES	ZONAS VERDES Y JARDINES	ADMITIRAN USOS PUBLICOS DEPORTIVOS, RECREATIVOS Y SOCIALES SUBORDINADOS A SU DESTINO, EN INSTALACIONES CUBIERTAS O DESCUBIERTAS, HASTA UNA OCUPACIÓN MÁXIMA DEL 10% DE LA SUPERFICIE DE LA ZONA
ZV-2			
ZV-3			
ZV-4			
ZV-5			
ZV-6			
ZV-7			
ZV-8			
ZV-9			
TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS URBANAS			
VIARIO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS URBANAS	SISTEMA VIARIO INFRAESTRUCTURAS URBANAS BASICAS: -ST CENTROS DE TRANSFORMACION -ST TANQUE DE TORMENTA	
INFRAESTRUCTURAS URBANAS			
(1) Art.10.141 Seccion 3ª Uso Industrial. Capítulo III. Normas Básicas de los Usos del PGOU de Palma del Río			
(2) Art 10.151 A) C) y D) Seccion 4ª Uso Centros y Servicios Terciarios.Capítulo III. Normas Básicas de los Usos del PGOU de Palma del Río			
(3) Art 10.188 2. C) Seccion 5ª Uso Dotacional y Servicios Público..Capítulo III. Normas Básicas de los Usos del PGOU de Palma del Río			
(4) Art 10.188 2. B) Seccion 5ª Uso Dotacional y Servicios Público..Capítulo III. Normas Básicas de los Usos del PGOU de Palma del Río			
(5) Art 10.196 2. A) Seccion 6ª Uso Espacios Libres.Capítulo III. Normas Básicas de los Usos del PGOU de Palma del Río			

Córdoba, Julio de 2.009

The image shows two handwritten elements in blue ink. On the left is a simple cross symbol formed by two intersecting lines. On the right is a stylized, cursive signature that appears to read 'JACK' followed by a surname.

Fdo. El equipo redactor.