



MANUEL BENJUMEA GUTIERREZ (1 de 1)
ALCALDE
Fecha Firma: 29/06/2025
HASH: 3c766076b618610ccad07f440e05a

Expte.66/2024.-

**DON MANUEL BENJUMEA GUTIÉRREZ ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE PALOMARES DEL RÍO, (SEVILLA).-**

HACE SABER.- Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 29 de mayo de 2025, aprobó definitivamente “MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE SUZ-AS-08 “EL ZORRERO ” de este municipio, como elemento diferenciado, han sido depositado e inscrito en el Registro Urbanístico Municipal con el nº SI-Ss-A-31, y en el Registro de Autonómico de Instrumentos urbanísticos con fecha 18 de junio del actual, todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre y el Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos, y bienes y espacios catalogados.

ORDENANZAS

CAPITULO III.- NORMAS GENERALES DE USOS Artículo 3.1M (N) TIPOS DE USOS.

El uso global determinado en el presente Plan Parcial es el Residencial, y como usos pormenorizados los definidos para cada zona en el Capítulo VI de las presentes Ordenanzas. .../..

CAPITULO VI. - CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA

Artículo 6.2M (N) CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS RESIDENCIALES.

a. DELIMITACIÓN.

Estas condiciones particulares se aplicarán, con carácter general, a las zonas identificadas como R1 a R6 ambas inclusive, en el Plano de ESTRUCTURA URBANÍSTICA Y ZONIFICACIÓN del Plan Parcial.

Cod. Validación: 7PWQYX7KQLEP95IGZDEK99VT
Verificación: <https://palomaresdelrio.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 7



**b. CONDICIONES DE USO.**

El uso característico de las zonas es el Residencial, desarrolladas en las diferentes tipologías definidas en el apartado c. siguiente. Además del anterior, se permiten como usos compatibles los siguientes:

1. Terciario: Solamente despachos profesionales y domicilio social de empresas sin actividad de tipo industrial, con un máximo de 5 puestos de trabajo.
2. Dotaciones y servicios públicos: Solamente guarderías hasta 30 plazas y residencias de ancianos hasta 50 plazas.
3. Espacios libres: parques y jardines.
4. Infraestructuras viarias y de servicios técnicos.

c. TIPOLOGÍAS.

1. Para las zonas identificadas como R1, R5.1, R6.1, R6.2 y R6.3, se establece la tipología de Edificación Unifamiliar Exenta o Aislada (Vivienda unifamiliar aislada).
2. Para las zonas identificadas como R5.2, R5.3, y R5.5, se establece la tipología de Edificación Unifamiliar Exenta o Aislada (Vivienda unifamiliar aislada) y Edificación Unifamiliar Pareada (Vivienda unifamiliar pareada).
3. Para las zonas identificadas como R2, R4.1-b, se establece la tipología de Edificación Unifamiliar Pareada (Vivienda unifamiliar pareada) y Edificación Plurifamiliar y Viviendas en hilera.
4. Para la zona identificada como R4.2, se establece la tipología de Edificación Plurifamiliar, y Viviendas en hilera.
5. Para las zonas identificadas como R3 y R4.1-a, se establece la tipología de Edificación Plurifamiliar Exenta, Bloque Aislado.
6. Para la zona identificada como R5.4, se establecen las tipologías de Edificación Unifamiliar Pareada (Vivienda unifamiliar pareada), Edificación Plurifamiliar, Viviendas en hilera y Edificación Plurifamiliar Exenta, Bloque Aislado, con los siguientes condicionantes:
 - a) En los frentes de manzana a C/ Gordal y Verdial únicamente se permitirá la tipología de Edificación Unifamiliar Pareada (Vivienda unifamiliar pareada).
 - b) La tipología de Edificación Plurifamiliar Exenta, Bloque Aislado, solo podrá establecerse en la zona central de la manzana.

Cód. Validación: 7PWOVXK7KQLEP5G3DEK99VT
Verificación: <https://palomaresdelrio.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 7



**d. CONDICIONES DE PARCELA.**

1. En las zonas identificadas como R5.1, R6.1, R6.2 y R6.3 la superficie de la parcela mínima será de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados, con una longitud mínima del lindero frontal de quince (15) metros.
2. En las zonas identificadas como R1, R5.2, R5.3 y R5.5, la superficie de la parcela mínima será de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados, con una longitud mínima del lindero frontal de quince (15) metros, pudiéndose reducirse hasta los trescientos (300) metros cuadrados, con una longitud mínima del lindero frontal de diez (10) metros, destinándose el resto de la superficie de la parcela, hasta ciento cincuenta (150) metros cuadrados, a usos comunitarios.
3. En el resto de las zonas, no se permiten las parcelaciones urbanísticas, debiendo desarrollarse cada una de ellas como un complejo inmobiliario. En toda parcelación, y salvo que se actúe con un proyecto de edificación unitario por zona, deberá procederse al reparto de la edificabilidad y el número de viviendas definidos como máximos para cada zona entre las parcelas resultantes, mediante el instrumento urbanístico adecuado en cada caso. No se autorizará ninguna segregación de terrenos distinta a las zonas definidas en el presente Plan Parcial que no cumpla dicho requisito.

e. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. En las zonas identificadas como R5.1, R6.1, R6.2 y R6.3, las edificaciones se dispondrán de forma aislada en las parcelas, separadas de los linderos laterales un mínimo de dos con cincuenta (2,50) metros, y de cuatro (4) metros como mínimo de los linderos de fondo y fachada.
2. En las zonas identificadas como R1, R5.2, R5.3 y R5.5, las edificaciones se dispondrán de forma aislada en las parcelas, separadas de los linderos laterales un mínimo de dos con cincuenta (2,50) metros, salvo en las pareadas respecto al lindero común, y de cuatro (4) metros como mínimo de los linderos de fondo y fachada.
3. En las zonas identificadas como R2, R4.1-b y 4.2, en el caso de viviendas pareadas, se estará a lo dispuesto en el apartado anterior. Para las viviendas en hilera, se establece una separación de 4 metros respecto a todos los linderos de la





parcela.

4. Para las zonas identificadas como R3 y R4.1-a, se establece un retranqueo de 4 metros respecto de los linderos que den a viarios de uso y dominio. En la zona R4.1-a, la edificación se retranqueará un mínimo de 15 metros de la zona R.6.

5. Para la zona identificada como R5.4, la edificaciones se retranquearán un mínimo de 4 metros respecto a todos los linderos de la manzana.

6. En el espacio entre estos límites y las lindes tan sólo se podrán situar edificaciones auxiliares. Deberá conservarse la totalidad de los pies de olivos existentes que no coincidan con la edificación, procediendo a su trasplante en la propia parcela, caso de ser posible, para aquellos que inevitablemente se vean afectados.

f. OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

1. En las zonas identificadas como R1, R5.1, R5.2, R5.3, R5.5, R6.1, R6.2 y R6.3, la ocupación sobre rasante no superará en ningún caso el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.

2. En las zonas identificadas como R2, R4.1-b, 4.2 y R5.4, la ocupación sobre rasante no superará en ningún caso el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.

3. En las zonas identificadas como R3 y R4.1-a, la ocupación sobre rasante no superará en ningún caso el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela. Bajo rasante podrán construirse sótanos para uso garaje y trastero, cuya ocupación máxima no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante, excluida la rampa de acceso en su caso.

g. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

1. En las zonas identificadas como R1, R5.1, R5.2, R5.3, R5.5, R6.1, R6.2 y R6.3, la edificabilidad máxima por parcela, incluyendo las edificaciones auxiliares será la resultante de dividir la superficie edificable de la zona, en que se sitúa la parcela, entre el número máximo de viviendas que figura en el siguiente cuadro, equivalente a doscientos diez (210) metros cuadrados por vivienda, excepto en la zona R6 que es de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. En caso de parcelación de

Cód. Validación: 7PWOVXK7KQLE9P5G3DEK99VT
Verificación: <https://palomaresdelrio.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 7





estas zonas residenciales, deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el apartado d) de este artículo.

ZONA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	N.º DE VIVIENDAS
R1	8.820,00 m2	42
R5.1	3.360,00 m2	16
R5.2	19.740,00 m2	94
R5.3	19.740,00 m2	94
R5.5	12.180,00 m2	58
R6.1	2.250,00 m2	9
R6.2	2.250,00 m2	9
R6.3	2.250,00 m2	9

2. En el resto de zonas la edificabilidad máxima y el número máximo de viviendas es el que se establece en el siguiente cuadro:

ZONA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	N.º DE VIVIENDAS	
R-2	12.000,00 m2	80	
R-3	2.400,00 m2	20	
R-4.1-a	3.600,00 m2	30	
R-4.1-b	3.000,00 m2	20	
R-4.2	10.350,00 m2	69	
R-5.4	19.260,00 m2	136	
R6.2	2.250,00 m2	9	
R6.3	2.250,00 m2	9	El número máximo de viviendas en tipología de Edificación Plurifamiliar Exenta, Bloque Aislado, se establece en 38 unidades.

Cód. Verificación: 7P4WQVXK7KQ1R9P5IG3DEK99VT
Verificación: <https://palomaresdelrio.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 7



**h. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.**

1. La edificación con carácter general no podrá superar una altura de dos plantas (PB+1), ni una altura de cornisa de siete (7) metros, a excepción de la tipología de Edificación Plurifamiliar Exenta, Bloque Aislado, en la que se establece una altura máxima de tres plantas (PB+2), y una altura de cornisa de 10 metros. En ambos casos la altura se medirá a partir de la cota del suelo de la planta baja, entendida esta, como aquella cuya cota de pavimento se sitúe entre 100 cm por encima y 100 cm por debajo de la cota natural del terreno medida en el centro de gravedad de dicha planta. 2. Por encima de altura reguladora solo se permitirán las construcciones reguladas en el artículo 65 del PGOU, a excepción de las indicadas en el apartado c). En la tipología de Edificación Plurifamiliar Exenta, Bloque Aislado, se permitirá, además, por cada núcleo vertical de comunicaciones, y retranqueadas 3 m del plano de fachada, construcciones de una superficie máxima de 40 m², y una altura máxima de 3 m a partir de la altura de cornisa, para desembarco de escalera, elementos de las instalaciones de las viviendas, tales como cuarto de máquinas del ascensor, antena, etc.

i. CONDICIONES DE ESTÉTICA.

Será obligatorio vallar las parcelas preferentemente a base de muros ciegos de hasta ciento veinte (120) centímetros de altura, completados con elementos vegetales o constructivos diáfanos acordes con el entorno, pudiéndose autorizar otras soluciones siempre que estén justificadas por la naturaleza de la actividad y cumplan las condiciones estéticas generales establecidas. La composición de las fachadas será libre dentro del cumplimiento de los criterios generales del PGOU. Los materiales y colores serán, en general, adecuados al entorno, prohibiéndose los azulejos en fachada excepto para rotulación, numeración o decorativos con una superficie máxima de 0,50 m². Se permiten las cubiertas con azotea plana a la andaluza, y las cubiertas de tejados inclinados, con una pendiente máxima de 30°. En cuanto a materiales de acabado, no se admitirán en general el fibrocemento de tono gris, plástico o chapas galvanizadas sin pintar.

j. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.

Deberá reservarse como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda,





pudiendo situarse en el espacio libre de cada parcela si el retranqueo respecto al lindero frontal es superior a cuatro (4) metros, o en la edificación, en planta baja o en sótanos y semisótanos, individuales o bien como garajes o aparcamientos colectivos, debiendo en este caso tener al menos un acceso peatonal desde la calle o espacio interior mancomunado, con independencia de los posibles accesos individuales a cada vivienda.

Palomares del Río a la fecha de su firma electrónica.

EL ALCALDE-PRESIDENTE

Cód. Validación: TPWQVXK7KQ1B9P5IGZDEK9VY
Verificación: <https://palomaresdelrio.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 7





RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA

Expediente nº: 1375/2025

Resolución con número y fecha establecidos al margen

Procedimiento: Registros Públicos (Creación, Modificación o Supresión)

En la fecha y con el número indicados en el lateral, la Alcaldía-Presidencia ha adoptado la siguiente resolución:

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

ANTECEDENTES

Con fecha 17 de junio del año en curso, se ha presentado en el Registro Urbanístico del Ayuntamiento de Palomares del Río, la solicitud de inscripción del Documento que integra del Proyecto de “MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE SUZ-AS-08 “EL ZORRERO” del Planeamiento de este Municipio, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno con fecha 29 de mayo del actual, iniciando así la apertura del Expediente N.º 01/2025 de este Registro.

Analizada la documentación presentada, consta, junto a la solicitud de inscripción la certificación administrativa relativa a la aprobación del documento, y un ejemplar del mismo.

A este tenor, la aprobación definitiva se ha realizado por el Pleno del Ayuntamiento, órgano competente para ello conforme al artículo 22.2, c), de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, con fecha 29 de mayo del actual.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.(Artículo 82).

II.- Ley 7/1.985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. (Artículo 22.2).

III.- Decreto 2/2.004, de 7 de enero, por el que se regulan los Registros Administrativos de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

IV.- El Reglamento-Ordenanza Municipal sobre Organización y Funcionamiento del Registro Urbanístico Municipal del Ayuntamiento de Palomares del Río (Artículos 13 y siguientes).

Por todo ello, visto los antecedentes y fundamentos de Derecho de aplicación, en virtud del artículo 82 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía , y los artículos 13 y siguientes del Reglamento-Ordenanzas sobre Organización y Funcionamiento del Registro Urbanístico Municipal del Ayuntamiento de Palomares del Río, por la funcionario encargada del mismo, se realiza la siguiente

Vista la propuesta de resolución PR/2025/994 de 20 de junio de 2025.

D. MANUEL BENJUMEA GUTIÉRREZ Alcalde presidente, del Ayuntamiento de Palomares del Río, en virtud de la competencia que ostento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1. de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local:

RESOLUCIÓN

Primero.- Acordar la inscripción en la Sección Primera del Registro Urbanístico Municipal de este Ayuntamiento, del Documento que integra el Proyecto de “MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE SUZ-AS-08 “EL ZORRERO” del Planeamiento de este Municipio, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de julio del actual, adjudicándosele el núm. **SI-Ss-A-31**, y habiéndose procedido al depósito del instrumento en el mismo.

Ayuntamiento de Palomares del Río

PLAZA De Andalucía 1, PALOMARES DEL RÍO. 41928 (Sevilla). Tfno. 955763012. Fax: 955763791



Cod. Verificación: OTYVAMK2S0MMRFHAKYVQ49DFE
Verificación: <https://palomaresdelrio.se/electronica/es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 2

DECRETO
Número: 2025-0903 Fecha: 20/06/2025

MANUEL BENJUMEA GUTIÉRREZ (1 de 2)
ALCALDE
Fecha Firma: 20/06/2025
HASH: 3c7660761618610ecad07140e05a

INES IGLESIAS GONZÁLEZ MOYA (2 de 2)
SECRETARIO GENERAL
Fecha Firma: 20/06/2025
HASH: 407ac76c3e4d28617911bad613ac24



Segundo.- El acuerdo de aprobación definitiva del este Instrumento de Planeamiento Urbanístico, conforme a la legislación local, deberá ser publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, conforme a la legislación de Régimen Local, en virtud del artículo 82 de la Ley 7 /2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, remitiendo posteriormente a este Registro certificación administrativa comprensiva de los datos de tal publicación.

Tercero.- A tenor del artículo 22 del Reglamento-Ordenanza sobre Organización y Funcionamiento del Registro Urbanístico Municipal de este Ayuntamiento, la presente Resolución de Inscripción constituye la certificación registral de haberse procedido al depósito del instrumento urbanístico objeto de esta inscripción, y de su posterior publicación, exigida a su vez por el artículo 22 del Decreto 2/2.004, de 7 de enero, por el que se regulan los Registros Administrativos de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Cuarto.- Notificar los anteriores acuerdo al encargado de la tramitación del expediente de aprobación del documento que integra el Proyecto de “MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE SUZ-AS-08 “EL ZORRERO” del Planeamiento de este Municipio.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

DECRETO
Número: 2025-0903 Fecha: 20/06/2025

Cód. Validación: QTYWAMK2SMMRPHAKYVQ43BFE
Verificación: <https://palomaresdelrio.se/electronica.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 2



Ayuntamiento de Palomares del Río

PLAZA De Andalucía 1, PALOMARES DEL RÍO. 41928 (Sevilla). Tfno. 955763012. Fax: 955763791



MANUEL BENJUMEA GUTIERREZ (1 de 1)
ALCALDE
Fecha Firma: 17/06/2025
HASH: 327660761618610ecad07140e05a

Expte. 66/2024.-

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 7/2021, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y con el fin de su inscripción en el Registro de Instrumentos Urbanísticos Autonómico de Andalucía, adjunto remito la siguiente documentación:

- ☐ Certificación acreditativa de los acuerdos adoptados.
- ☐ Un ejemplar, debidamente diligenciado de aprobación definitiva, del documento de **“MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE SUZ-AS-08 “EL ZORRERO”**.

Palomares del Río a la fecha de su firma

EL ALCALDE

REGISTRO INSTRUMENTOS URBANÍSTICO AUTONÓMICO DE ANDALUCÍA.

Cód. Validador: 4E03PSEKOTLFXNDT0Z9MKGRX
Verificación: <https://palomaresdelrio.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1





MINUTA

Sello de Órgano de Secretaría (1 de 1)
Ayuntamiento de Palomares del Río
Fecha Firma: 18/06/2025
HASH: 79ff731edd2f9a72eeced07c115a

REGISTRO DE SALIDA		
OFICINA	Nº REGISTRO	FECHA Y HORA
Oficina Central de Registro	2025-S-RC-1272	18/06/2025 08:50
RESUMEN		
Notificación -- Expediente 66/2024 Modificación del Planeamiento de Desarrollo (SIA 3072024, Serie G0377)		
EXPEDIENTE	TIPO DE COMUNICACIÓN	
66/2024	Comunicación Electrónica	
Nº DE IDENTIFICACIÓN	DESTINATARIO	
A01035522	Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla	

SIR	
ORIGEN	
L01410704	Ayuntamiento de Palomares del Río
O00014669	Registro General del Ayuntamiento de Palomares del Río
DESTINO	
A01035522	Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla
O00022945	Registro D. T. de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla

DOCUMENTOS ENVIADOS	
NOMBRE DEL FICHERO: CERTIFICADO_PLENO_2025-0011_Certificado_de_acuerdo_.pdf	
TIPO DE DOCUMENTO: Certificado	
VALIDEZ: Original	
CSV: 6R4YY4DEZWXJMAy64PY5JPNKW	
HUELLA DIGITAL: 1deff0f67928f3a3dca0c56411456fada72dec9f	
NOMBRE DEL FICHERO: Otros_Proyectos_urbanisticos_MOD_PP_CON_EAE_DILIG_.pdf	
TIPO DE DOCUMENTO: Otros	
VALIDEZ: Original	
CSV:	
HUELLA DIGITAL: eec620290d7f445e5d64309b95827cf0d03df838	
NOMBRE DEL FICHERO: REMISION_REGISTRO_AUTONOMICO.pdf	
TIPO DE DOCUMENTO: Acuerdo	
VALIDEZ: Original	
CSV: 4EQ3PSFKCTLFMXNDTQZ2WKGRX	
HUELLA DIGITAL: 92753222f523c48248b216d03d6359716807630d	

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Cod. Verificación: 2C5AK9WCJ07XZ7UC3RY2XKAM3
Verificación: <https://palomaresdelrio.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1

