

ADMINISTRACIÓN LOCAL**Ayuntamiento de Palma del Río**

Núm. 12.905/2010

El Ayuntamiento-Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de octubre de 2008, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector SUS/SE-2/11 "Barqueta-Duque y Flores", de esta ciudad, promovido por el Epsa y el Ilustre Ayuntamiento de Palma del Río.

Dicho acuerdo ha sido trasladado a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes como responsable de la gestión y custodia de las Unidades Registrales del Registro Autonómico y habiéndose así mismo certificado el depósito en el Registro Municipal, se procede a la publicación de las ordenanzas del citado Plan, que son las se contienen en el anexo al presente Anuncio.

Lo que se hace público para general conocimiento en cumplimiento del artículo 41.2 de la LOUA.

Palma del Río a 14 de diciembre de 2010.- El Segundo Teniente de Alcalde, P.D. del Sr. Alcalde-Presidente, Fdo.: Francisco J. Domínguez Peso.

ANEXO**ORDENANZAS REGULADORAS****TITULO PRIMERO. Referencias de Ordenación y Disposiciones Generales.****Capítulo 1º. Marco normativo y de planeamiento general.****Art.1 Marco normativo**

El presente Plan Parcial se redacta de acuerdo con las determinaciones y condiciones fijadas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y por la Ley 13/2005, de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo que la modifica.

Art.2 Planeamiento General

El Plan Parcial se redacta en desarrollo de las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río, Texto Refundido aprobado definitivamente por resolución de la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes el 3 de noviembre de 2005.

Capítulo 2º. Disposiciones generales.**Art.3 Objeto y contenido.**

El presente Plan Parcial tiene por objeto el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río, mediante la ordenación detallada y completa del Sector de Suelo Urbanizable SUS SE-2, "Barqueta - Duque y Flores".

Su ámbito territorial es el delimitado por el Plan General de Ordenación Urbanística en el Plano de Ordenación Completa. Régimen del Suelo y Gestión.

Art.4 Vigencia.

El Plan Parcial tendrá vigencia indefinida.

La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su Revisión o la Modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijados por la Ley siete de dos mil dos, de diecisiete de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Palma del Río.

Art.5 Documentación del Plan Parcial; contenido y valor relativo de sus elementos.

1. Los distintos documentos del Plan Parcial integran una uni-

dad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, atendida la realidad social del momento en que se aplique.

2. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a. La Memoria del Plan señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Ordenanzas.

b. Plano de zonificación a escala 1:1000. Contiene los usos pormenorizados del suelo y de la edificación, así como los tipos edificatorios. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

c. Plano de Alineaciones y Rasantes a escala 1:1.000. Contiene las alineaciones exteriores, las líneas de edificación, fondos edificables, los retranqueos mínimos, las rasantes básicas, y las alturas máximas. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

d. Plano de Definición Geométrica y Unidades Edificatorias a escala 1:1.000. Contiene las determinaciones necesarias para la identificación y definición geométrica de las manzanas o unidades edificatorias, el trazado de los viales y los espacios libres, la definición de las alturas máximas y el cuadro de características de las manzanas y parcelas definidas por el Plan Parcial.

e. Plano de Perfiles Longitudinales y Secciones Transversales del viario. Contiene la definición geométrica del viario y sus características básicas.

f. Plano de Unidades de Ejecución y Fases de Urbanización a escala 1:1.000, expresa la delimitación de la Unidad de Ejecución y la división de fases del proceso urbanizador. Es un plano de ordenación cuyas determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

g. Plano de Adscripción de Sistemas Generales a escala 1:2000, en el que realiza una propuesta de adscripción de suelo de entre los incluidos en el Plan General en el área de reparto 11 y que se encuentran situados en contacto con el sector, identificándose las parcelas incluidas en dichos sistemas generales cuyo aprovechamiento se materializará dentro del sector.

h. Esquemas de Infraestructuras a escala 1:2.000 en los que se definen el trazado y parámetros básicos de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, media tensión y telefonía. Es un plano de ordenación con carácter directivo y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

i. Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.

j. El resto de la documentación del Plan (Memoria y Planos de Información) tienen un carácter meramente informativo y exponen cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar sus propuestas.

3. Si, no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

TÍTULO SEGUNDO: Desarrollo, gestión y ejecución del plan parcial.

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

Art.6 Desarrollo.

En desarrollo del Plan Parcial podrán formularse Estudios de Detalle con los siguientes objetivos:

1. Reajustar las alineaciones definidas en el presente Plan Parcial
2. Ordenar los volúmenes de una o varias de las manzanas definidas por este Plan.

En todo caso los Estudios de Detalle que se redacten cumplirán con las limitaciones derivadas del artículo 15.2 de la LOUA.

Art.7 Gestión.

1. El ámbito del Plan Parcial se realizará a través de una sola Unidad de Ejecución, que se llevará a efecto por el Sistema de Expropiación.

2. La Administración Urbanística Actuante será el Excmo. Ayuntamiento de Palma del Río.

Art.8 Ejecución.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan Parcial será efectuada mediante un proyecto de urbanización que tendrá el contenido que se especifica en los artículos 8.26 y 8.27 de las Normas Urbanísticas del Plan General y cumplirá con las condiciones establecidas en el Título X, Capítulo IV "Normas de Urbanización" y demás disposiciones generales y municipales de aplicación.

2. La urbanización se realizará mediante un único Proyecto de Urbanización que incluirá la ejecución de todos los elementos públicos.

3. La urbanización corresponderá al Ayuntamiento de Palma del Río, que podrá ejecutarla directamente, mediante concesión o mediante convenio con la Empresa Pública de Suelo de Andalucía u otro organismo de la administración pública, estableciéndose como plazo de ejecución máximo para la urbanización dos años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Una vez finalizada la obra se producirá la recepción provisional por parte del Ayuntamiento, y transcurrido el plazo de garantía previsto, en caso de que no existan deficiencias, se producirá la recepción definitiva por el Ayuntamiento haciéndose cargo desde ese momento de la conservación de la urbanización.

4. Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obras susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público. Asimismo podrán establecerse a estos efectos fases de urbanización diferenciadas en el Proyecto de Urbanización.

5. En el caso de que las obras de urbanización se ejecutaran con anterioridad a la defensa frente a avenidas prevista en el Plan General, las rasantes de coronación de los espacios libres en el frente hacia el Genil deberán alcanzar la cota establecida para la defensa en el Plan General, y el Proyecto de Urbanización deberá contemplar el tratamiento del talud con las medidas necesarias para evitar su erosión.

6. El Proyecto de Urbanización deberá contemplar las obras necesarias interiores o exteriores del ámbito para garantizar la

continuidad de los caminos existentes en el Suelo No Urbanizable. Asimismo, deberá contemplar las obras exteriores necesarias para garantizar la funcionalidad de las rotondas previstas en la c/ Barqueta y en la Avda. de la Campana.

Capítulo 2º. Régimen urbanístico del suelo

Art.9 Régimen Urbanístico de la propiedad.

1. Las facultades y derechos de los propietarios en el ámbito de actuación se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el ordenamiento urbanístico, estableciéndose como sistema de gestión el de expropiación por parte del Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido en el Plan General.

Art.10 Obligaciones y cargas.

1. Las obligaciones del urbanizador que lleve a cabo la ejecución del sector mediante los mecanismos que se determinen dentro del marco normativo vigente para la ejecución de las determinaciones del Plan Parcial son:

a. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Palma del Río la superficie total destinada a viales, jardines públicos, zonas deportivas, centros docentes, servicios de interés público y social y de los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

b. Ceder gratuitamente y libre de cargas, incluidas las de urbanización, al Ayuntamiento de Palma del Río el 10% del Aprovechamiento Urbanístico previsto por el presente Plan.

c. Costear la urbanización interior y exterior prevista por este Plan Parcial en los términos señalados por el artículo 113 de la LOUA.

d. Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta transcurrido un (1) año desde la recepción provisional por el Ayuntamiento de las obras.

Art.11 Actuaciones en el ámbito del Plan Parcial previas a su desarrollo.

1. En el ámbito de la Unidad de Ejecución no se podrá edificar hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:

a. Firmeza en vía administrativa del proyecto de reparcelación.

b. Aprobación del proyecto de urbanización.

c. Conclusión de las obras de urbanización o, en caso contrario:

C1. La previsibilidad, apreciada por el Ayuntamiento de Palma del Río en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.

C2. Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción o edificación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de las facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción o edificación o parte de las mismas.

C3. No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta tanto no estén finalizadas las obras de urbanización.

2. En tanto no se cumplan los anteriores requisitos no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones en el ámbito de actuación que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano.

TÍTULO TERCERO. Condiciones de usos, edificación y urbanización.

Capítulo 1º. Condiciones generales.**Art.12 Zonas.**

A efectos de la fijación de las condiciones particulares de la edificación y uso, el Plan Parcial distingue las siguientes Zonas de Ordenanza.

- * Zona de edificación en Manzana Plurifamiliar.
- * Zona de edificación en Manzana Unifamiliar.
- * Zona de edificación Unifamiliar Alineada
- * Zona de edificación Ciudad Jardín Plurifamiliar.
- * Zona de edificación Ciudad Jardín Mixta.
- * Zona de edificación Dotacional.

Art.13 Condiciones generales de uso y edificación.

1. Las disposiciones del Título Décimo "Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización" de las Normas Urbanísticas del Plan General se aplicarán sin perjuicio de lo que dispongan las distintas Ordenanzas de Zona.

2. Los usos pormenorizados previstos por el presente Plan Parcial para las distintas parcelas de equipamiento podrán ser sustituidos total o parcialmente por otros usos pormenorizados diferentes entre los incluidos en el uso global Dotacional y Servicios Públicos.

Art.14 Fases de ejecución de las edificaciones.

Las parcelas marcadas en el Plano de Parcelación o las que resulten en el Proyecto de Reparcelación de la aplicación de las presentes Ordenanzas se consideran unidades de proyecto.

Sin perjuicio de lo anterior, la ejecución de las edificaciones podrá dividirse en fases de licencia y obra, siempre que se garantice su unidad mediante un Anteproyecto inicial con la suficiente definición arquitectónica.

Capítulo 2º. Condiciones de urbanización.**Art.15 Directrices de urbanización relativas al viario.**

1. El proyecto de urbanización deberá mantener las dimensiones transversales mínimas establecidas por el Plan General y definidas en el Plan Parcial, diferenciándose por su configuración y tratamiento las calles de tráfico compartido de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 10.223 y siguientes del Plan General.

2. Los viales cuya dimensión transversal sea menor de 12 metros entre alineaciones para las zonas de vivienda unifamiliar o de 15 metros para vivienda colectiva serán necesariamente de tráfico compartido, cumpliendo con las condiciones de diseño establecidas en el artículo 10.226 del Plan General.

3. El proyecto de urbanización incluirá un carril bici asociado a la franja exterior de espacios libres con una dimensión transversal mínima de 2,20 metros con un pavimento diferenciado y evitando elementos de confinamiento con resaltos.

4. La anchura mínima de Acerados y sendas para peatones será de 150 centímetros libres de obstáculos y se procurará la introducción de arbolado asociado a dichos recorridos siempre que sea posible manteniendo las dimensiones mínimas de 300 centímetros para cada carril en las calzadas y de 200 centímetros para los aparcamientos en línea en el caso de que éstos se proyecten.

5. El diseño y tratamiento del vial situado en contacto con los suelos urbanos deberá resolverse en el proyecto de urbanización considerando la transformación prevista en su sección una vez que se desarrollen las Unidades de Ejecución previstas, duplicándose la dimensión transversal de dicho vial.

Art.16 Directrices de urbanización relativas a los aparcamientos.

1. La dotación mínima de aparcamientos en viales de uso público prevista en el proyecto de urbanización deberá cumplir con los

mínimos exigidos por la LOUA y el Plan General, no pudiendo ser inferior a 300 plazas, correspondientes a 0,50 plazas por cada 100 metros cuadrados edificables incluyendo los edificios de uso dotacional.

2. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento en línea será de 200 centímetros con carácter general y de 220 centímetros en el vial principal definido como estructural en el Plan General, estableciéndose un número suficiente de plazas para personas con discapacidad en la cuantía y con las condiciones que se establecen en la normativa sobre accesibilidad vigente en Andalucía.

3. En caso de disponerse árboles intercalados en las bandas de aparcamiento deberá dejarse una dimensión mínima de 11 metros para aparcamiento entre alcorques o bordillos

Art.17 Directrices de urbanización relativas a los espacios libres.

1. El proyecto de urbanización incluirá el tratamiento completo de las zonas verdes incluyendo los elementos de jardinería, riego, pavimentación, iluminación y mobiliario urbano necesarios para dotar a dichos espacios de suficiente calidad y hacerlos adecuados a su uso.

2. Las especies elegidas para las plantaciones serán acordes con la situación del sector cuidándose especialmente su adecuación para las condiciones climatológicas de la zona y el tipo de suelo sobre el que han de plantarse, evitándose soluciones que requieran un excesivo consumo de agua y favoreciéndose la elección de arbolado de fácil mantenimiento y crecimiento medio o rápido.

3. El proyecto de urbanización deberá proponer un tratamiento diferenciado para las distintas zonas verdes, procurando un tratamiento de carácter urbano en los espacios concebidos como plazas o glorietas insertas en la trama edificada en el que predominen las zonas pavimentadas el arbolado y los elementos de mobiliario urbano y un tratamiento más blando y naturalizado para el parque lineal que supone el límite del sector hacia el río Genil.

Capítulo 3º. Condiciones particulares de la zona de edificación en Manzana Plurifamiliar .

Art. 18 Delimitación.

Esta normativa será de aplicación en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Zonificación como MP.

Art. 19 Condiciones de parcelación.

Las parcelas edificables se corresponderán con las manzanas o unidades edificatorias delimitadas en el Plano de Definición Geométrica. No obstante dichas unidades podrán subdividirse en parcelas siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. El frente mínimo de la parcela a cada uno de los viales a que den frente deberá ser superior a 20 metros

2. La superficie mínima de parcela será de 500 metros cuadrados

Art. 20 Edificabilidad y capacidad residencial.

1. La edificabilidad máxima y el número máximo de viviendas permitido por manzana se establece en el cuadro adjunto y en el Plano de Definición Geométrica.

2. En el caso de que se establezca mediante proyecto de parcelación una subdivisión de la manzana en parcelas, deberá especificarse la edificabilidad y número de viviendas máximo asignado a cada parcela.

Art. 21 Condiciones de edificación.

1. Posición de la edificación y retranqueos: Las edificaciones se situarán sobre las líneas de edificación obligatoria marcadas en planos en toda su longitud, permitiéndose retranqueos en el resto de las alineaciones exteriores.

1. Las edificaciones deberán adosarse a los linderos laterales de las parcelas. colindantes y retranquearse un mínimo de cinco metros del lindero trasero en todas las plantas excepto en la planta baja.

2. No obstante la obligación de alinearse a vial, por motivos de composición se permite el retranqueo de la planta baja tratando dicho retranqueo como soportal con una profundidad mínima de tres metros y de la última planta para formación de áticos.

3. Ocupación sobre rasante: En planta baja la edificación podrá ocupar 100% de la parcela si las condiciones de posición de la edificación y retranqueos lo permite y en el resto de las plantas la ocupación máxima será del 85%.

4. Ocupación bajo rasante: Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

5. Altura máxima: La altura máxima será de tres plantas (PB+2) sobre la que se podrá edificar una planta ático retranqueada con las condiciones establecidas en las normas básicas de edificación del Plan General.

Art. 22 Condiciones de uso.

1. El uso determinado será el residencial.

2. Además del uso determinado se permiten en planta baja los siguientes usos: locales comerciales, oficinas y dotacional.

3. Bajo rasante se permite únicamente el uso de aparcamiento.

Capítulo 4º. Condiciones particulares de la zona de edificación en Manzana Unifamiliar

Art. 23 Delimitación.

Esta normativa será de aplicación en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Zonificación como MU .

Art. 24 Condiciones de parcelación.

Las parcelas edificables podrán corresponderse con las manzanas delimitadas en el Plano de Definición Geométrica. No obstante dichas unidades podrán subdividirse en parcelas siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. El frente mínimo de la parcela al vial será de 7 metros

2. La superficie mínima de parcela será de 100 metros cuadrados

3. Cuando sobre una misma parcela se dispongan varias viviendas, cada una de ellas deberá presentar a viario público una fachada mínima de 6 metros

Art. 25 Edificabilidad y capacidad residencial.

1. La edificabilidad máxima y el número máximo de viviendas permitido por manzana se establece en el cuadro adjunto y en el Plano de Definición Geométrica.

2. En el caso de que se establezca mediante proyecto de parcelación una subdivisión de la manzana en parcelas, deberá especificarse la edificabilidad y número de viviendas máximo asignado a cada parcela.

Art. 26 Condiciones de edificación.

1. Posición de la edificación y retranqueos: Las edificaciones se situarán sobre las líneas de edificación marcadas en planos en toda su longitud, permitiéndose retranqueos en el resto de las alineaciones exteriores.

2. Las edificaciones deberán adosarse a los linderos laterales de las parcelas. colindantes y retranquearse un mínimo de tres metros del lindero trasero, y en cualquier caso deberá existir una dimensión libre mínima de seis metros entre las líneas de edificación interiores a la manzana.

3. No obstante la obligación de alinearse a vial, por motivos de composición se permite el retranqueo de la última planta para formación de áticos.

4. Ocupación sobre rasante: La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la parcela si las condiciones de posición de la

edificación y retranqueos lo permite.

5. Ocupación bajo rasante: Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

6. Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas (PB+1) sobre la que únicamente se permiten las construcciones reguladas en las normas básicas de edificación del Plan General.

Art. 27 Condiciones de uso.

1. El uso determinado será el residencial en la categoría de vivienda unifamiliar.

2. Bajo rasante se permite únicamente el uso de aparcamiento.

Capítulo 5º. Condiciones particulares de la zona de edificación Unifamiliar Alineada

Art. 28 Delimitación.

Esta normativa será de aplicación en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Zonificación como UA.

Art. 29 Condiciones de parcelación.

Las parcelas edificables podrán corresponderse con las unidades edificatorias delimitadas en el Plano de Definición Geométrica. No obstante dichas unidades podrán subdividirse en parcelas siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. El frente mínimo de la parcela al vial será de 7 metros

2. La superficie mínima de parcela será de 100 metros cuadrados

3. Cuando sobre una misma parcela se dispongan varias viviendas, cada una de ellas deberá presentar a viario público una fachada mínima de 6 metros.

Art. 30 Edificabilidad y capacidad residencial.

1. La edificabilidad máxima y el número máximo de viviendas permitido en cada unidad edificatoria se establece en el cuadro adjunto y en el Plano de Definición Geométrica.

2. En el caso de que se establezca mediante proyecto de parcelación una subdivisión de la unidad en parcelas, deberá especificarse la edificabilidad y número de viviendas máximo asignado a cada parcela.

Art. 31 Condiciones de edificación.

1. Posición de la edificación y retranqueos: Las edificaciones se dispondrán libremente dentro del perímetro de área de movimiento de la edificación definido en el Plano de Alineaciones y Rasantes, permitiéndose retranqueos de las alineaciones exteriores siempre que el proyecto se refiera a una unidad edificatoria completa de las establecidas en el Plano de Definición Geométrica.

2. En el caso de que se realice una subdivisión en parcelas de dichas unidades edificatorias para su ejecución mediante distintos proyectos de edificación, las edificaciones deberán alinearse obligatoriamente a los viales exteriores.

3. Ocupación sobre rasante: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la parcela.

4. Ocupación bajo rasante: Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

5. Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas (PB+1) sobre la que únicamente se permiten las construcciones reguladas en las normas básicas de edificación del Plan General. Se permite el uso de las plantas bajo cubierta en las condiciones establecidas en las normas básicas de edificación del Plan General, computándose a efectos de edificabilidad las zonas construidas con una altura libre mayor de 1,50 metros aún cuando no se trate de espacios vivideros.

Art. 32 Condiciones de uso.

1. El uso determinado será el residencial en la categoría de vivienda unifamiliar.
2. Además del uso determinado se permite como uso pormenorizado el de cochera en planta baja.
3. Bajo rasante se permite únicamente el uso de aparcamiento.

Capítulo 6º. Condiciones particulares de la zona de edificación Ciudad Jardín Plurifamiliar**Art. 33 Delimitación.**

Esta normativa será de aplicación en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Zonificación como C.Jp.

Art. 34 Condiciones de parcelación.

Las parcelas edificables se corresponderán con las unidades edificatorias delimitadas en el Plano de Definición Geométrica. No obstante dichas unidades podrán subdividirse en un máximo de dos parcelas siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. El frente mínimo a de la parcela a cada uno de los viales a que den frente deberá ser superior a 25 metros
2. La superficie mínima de parcela será de 1000 metros cuadrados

Art. 35 Edificabilidad y capacidad residencial.

1. La edificabilidad máxima y el número máximo de viviendas permitido en cada unidad edificatoria se establece en el cuadro adjunto y en el Plano de Definición Geométrica.
2. En el caso de que se establezca mediante proyecto de parcelación una subdivisión de la unidad en parcelas, deberá especificarse la edificabilidad y número de viviendas máximo asignado a cada parcela.

Art. 36 Condiciones de edificación.

1. Posición de la edificación y retranqueos: Las edificaciones se dispondrán libremente dentro del perímetro de área de movimiento de la edificación definido en el Plano de Alineaciones y Rasantes.
2. Ocupación sobre rasante: La edificación podrá ocupar como máximo el 60% de la parcela.
3. Ocupación bajo rasante: Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela a partir de una línea paralela a las alineaciones exteriores y situada a una distancia de tres metros de éstas.
4. Altura máxima: La altura máxima será de tres plantas (PB+2) sobre la que se podrá edificar una planta ático retranqueada con las condiciones establecidas en las normas básicas de edificación del Plan General.

Art. 37 Condiciones de uso.

1. El uso determinado será el residencial.
2. Además del uso determinado se permiten en planta baja los siguientes usos: locales comerciales (siempre que presenten fachada a viario público), oficinas y dotacional.
3. Bajo rasante se permite únicamente el uso de aparcamiento.

Capítulo 7º. Condiciones particulares de la zona de edificación Ciudad Jardín Mixta**Art. 38 Delimitación.**

Esta normativa será de aplicación en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Zonificación como C.Jm.

Art. 39 Condiciones de parcelación.

Las parcelas edificables se corresponderán con las unidades edificatorias delimitadas en el Plano de Definición Geométrica, no permitiéndose la subdivisión en parcelas y debiendo ser el pro-

yecto del conjunto unitario.

Art. 40 Edificabilidad y capacidad residencial.

La edificabilidad máxima y el número máximo de viviendas permitido en cada unidad edificatoria se establece en el cuadro adjunto y en el Plano de Definición Geométrica.

Art. 41 Condiciones de edificación.

1. Posición de la edificación y retranqueos: Las edificaciones se dispondrán libremente dentro del perímetro de área de movimiento de la edificación definido en el Plano de Alineaciones y Rasantes, alineándose a los viales en las zonas identificadas como línea de edificación obligatoria en el Plano de Alineaciones y Rasantes.
2. Ocupación sobre rasante: La edificación podrá ocupar como máximo el 60% de la parcela.
3. Ocupación bajo rasante: Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.
4. Altura máxima: La altura máxima será la establecida en el Plano de Definición Geométrica, variando según las zonas entre dos plantas (PB+1) y tres plantas (PB+2) sobre la que se podrá edificar una planta ático retranqueada con las condiciones establecidas en las normas básicas de edificación del Plan General.

Art. 42 Condiciones de uso.

1. El uso determinado será el residencial.
2. Además del uso determinado se permiten en planta baja de las edificaciones plurifamiliares los siguientes usos: locales comerciales (siempre que presenten fachada a viario público), oficinas y dotacional.
3. Bajo rasante se permite únicamente el uso de aparcamiento.

Capítulo 8º. Condiciones particulares de la zona de edificación Dotacional**Art. 43 Delimitación.**

Esta normativa será de aplicación en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Zonificación como DO

Art. 44 Condiciones de parcelación.

Las parcelas edificables se corresponderán con las manzanas o unidades edificatorias delimitadas en el Plano de Definición Geométrica. No obstante dichas unidades podrán agregarse o segregarse mediante el correspondiente proyecto de parcelación en función de las necesidades de uso que se determinen por el Ayuntamiento.

Art. 45 Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 1,20 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo de parcela para las identificadas con los números 2,3 y 4, y de 0,50 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo de parcela para la identificada con el número 1 en el Plano de Definición Geométrica.

Art. 46 Condiciones de edificación.

1. La ocupación máxima de parcela por la edificación será del 70% de la superficie de parcela, pudiendo disponerse libremente dentro de las alineaciones marcadas.
2. La altura máxima de la edificación será de dos plantas (PB+1) para las parcelas correspondientes a las unidades identificadas con los números 2,3 y 4 y de una planta para la identificada con el número 1 en el Plano de Definición Geométrica. Excepcionalmente se podrá construir una planta por encima de la altura máxima si las características del uso determinado lo aconsejan con una superficie edificada que en ningún caso superará el 35% de la superficie de la parcela.

Art. 47 Condiciones de uso.

1. Además del uso pormenorizado indicado en el cuadro adjunto a las presentes ordenanzas y en el Plano de Definición Geométrica, se podrá establecer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos con limitación del uso residencial siempre que se justifique la idoneidad de su implantación y medie informe técnico municipal favorable.
2. La sustitución del uso docente previsto en la manzana DO-2 sólo podrá producirse mediante informe técnico en el que se justifique claramente que la dotación no se corresponde con las necesidades reales o que éstas quedan satisfechas con otro medio.
3. No se permitirá la sustitución del uso deportivo previsto en la manzana DO-1.

Art.48 Condiciones de los aparcamientos.

1. El Plan Parcial establece con carácter indicativo las plazas de aparcamiento público en viales, debiendo garantizarse en el Proyecto de Urbanización un número de plazas mínimo de 260 plazas en cumplimiento de lo establecido en el artículo 17 de la LOUA.
2. Con objeto de cumplir la regulación establecida en el artículo 10.140 del Plan General, no se han previsto plazas de aparcamiento en viales coincidiendo con los frentes de las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar en régimen libre, de forma que se posibilite la introducción de garajes o cocheras en éstas sin que los accesos a los mismos supongan una disminución del número de aparcamientos en viales.
3. Los proyectos de edificación deberán contener la dotación de plazas de aparcamiento mínimas establecidas en el Plan General. En caso de que se proyecten accesos individualizados a garajes en viviendas unifamiliares coincidiendo con aparcamientos públicos definidos en el Proyecto de Urbanización,

éstos deberán sustituirse por nuevas plazas en viales que se ejecutarán al mismo tiempo que la edificación.

TITULO CUARTO: Ordenanzas relativas a las afecciones de la legislación sectorial.**Art.49 Afecciones sectoriales.**

1. El Proyecto de Urbanización y los proyectos de edificación deberán cumplir, además de las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas y en las normas de aplicación del Plan General con la normativa sectorial que les sea de aplicación en razón de las afecciones que en virtud del uso y de la localización de las obras.
2. El Proyecto de Urbanización deberá mantener o, en su caso, aumentar, las rasantes establecidas en el Plan Parcial en la zona de espacios libres prevista en todo el límite suroriental del ámbito de actuación hacia el río Genil de acuerdo con lo establecido en el Plan General para evitar el riesgo de inundación.
3. Para la ejecución de construcciones dentro del ámbito del Plan Parcial que se encuentren afectadas por la zona de policía definida por una línea paralela al límite del dominio público hidráulico del cauce del Genil a una distancia de 100 metros de éste, según lo establecido en el RDL 1/2001 Texto refundido de la Ley de Aguas, será necesario solicitar autorización al Organismo de cuenca sólo en el caso en que éste no haya informado previamente en sentido favorable al planeamiento que afecta al sector.

Palma del Río a 14 de diciembre de 2010.- El Segundo Teniente de Alcalde, P.D. del Sr. Alcalde-Presidente, Francisco J. Domínguez Peso.