



**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA
DE
PUENTE GENIL**

ORDENANZAS REGULADORAS

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL

SAN PANCRACIO

**Aprobacion
Definitiva
6 de Marzo de 1981**



IV.- ORDENANZAS REGULADORAS.

TITULO 1º.- DISPOSICIONES GENERALES. DEFINICIONES.

Artº 1º.- AMBITO: Las presentes Ordenanzas tienen como finalidad la regulación en materia urbanística los terrenos comprendidos en el Sector nº 26, del Plan General de Puente Genil vigente, y a ellas deberán atenerse todas las Industrias que se instalen en el referido Sector.



Su contenido amplía lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del mencionado Plan, de las cuales tienen caracter complementario, de acuerdo con lo establecido en su artículo primero.

Artº 2º.- CONDICIONES DE USO: Los terrenos del Sector nº 26, tienen caracter industrial, permitiéndose en ellos el establecimiento de todo tipo de Industrias.

No pueden utilizarse para Salas de espectáculos ni viviendas de renta ó uso propio. Excepcionalmente podrán construirse las viviendas indispensables para el funcionamiento de la industria (Conserje, portero, guarda, etc). En todo caso se garantizará la salubridad é higiene de las mismas.

Artº 3º.- INDUSTRIAS MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS: Con objeto de que no se cause perjuicios a la

Aprobación Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y todas
Definitiva las disposiciones relacionadas con ello vigentes ó -
 de Marzo de 1981 se dicten en el futuro.

Artº 4º.- DISTANCIAS: Las distancias entre elementos puntuales se entenderán medidas en línea recta entre ellos. Las distancias referidas a elementos lineales se consideran siempre normalmente a ellos.

Artº 5º.- ALTURAS: A los efectos de medir las alturas de los edificios, deberá tomarse ésta en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada desde la rasante de fachada hasta el plano superior del forjado del último piso que este situado en dicha fachada.

Artº 6º.- VIVIENDAS INTERIORES: Se consideran como tales -- aquellas que no tengan como mínimo dos habitaciones abiertas a la fachada ó espacios libres interiores.

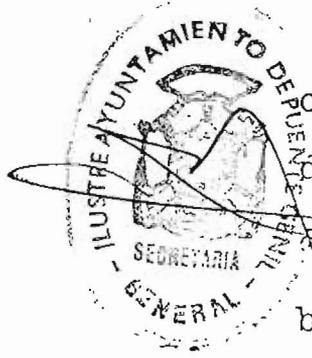
Aprobacion Definitiva TITULO 2º.- REGIMEN URBANISTICO.
6 de Marzo de 1981

Artº 7º.- PARCELA MINIMA: Se establece como parcela mínima indivisible la de 1.500 m2.



Artº 8º.- AGRUPAMIENTOS: Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones, en cuyo caso la parcela resultante tendrá carácter unitario.

Artº 9º.- APARCAMIENTOS INTERIORES: Deberá destinarse en cada parcela una superficie a aparcamientos, que no será inferior al 10 % de la superficie en planta destinada a las naves de fabricación y almacenaje y como mínimo se establece en 150 m2.



Artº 10.- CERRAMIENTOS: Los cerramientos de la propiedad en fachada podrán ser:

- a).- De murete de 80 cms. de altura y verja, celosía ó similar con proporción de huecos superior al 90 % sobre el mismo.
- b).- De muros de 1,20 sin cerramiento superior.

Artº 11.- SERVICIO DE AGUA POTABLE: El servicio de agua potable se suministrará a partir de la red pública con la presión que en cada punto disponga el Servicio Municipal, quién en cada caso fijará el punto de conexión de

con cargo al peticionario. En caso de que se necesitase una presión superior a la de suministro, la instalación de los necesarios equipos sobrepresores será por cuenta del solicitante, quién la realizará en el interior de su parcela respecti--

Aprobación
Definitiva
de Marzo de 1981 a.

Al objeto de poder alojar el contador y llave de paso se dispondrá una una arqueta impermeabilizada, embutida en el cerramiento y con acceso directo al exterior.

Con independencia del servicio público general podrán ser utilizados otros recursos hidráulicos mediante la realización de captaciones ó pozos en el interior de las parcelas.



Artº 12.- EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES: Se realizará mediante la conveniente acometida conectada a un pozo de registro de red de saneamiento.

No podrán vertirse aguas residuales que / no puedan ser tratadas normalmente por la estación depuradora del polígono cuyas características se determinarán en el Proyecto de Urbanización. En el caso de que alguna Industria produzca un tipo de agua residual, no tratable por dicha estación, deberá someter al tratamiento conveniente, previo al vertido a la red general. De igual forma se exigirá el establecimiento de decantadores ó separadores de grasas en aquellos -

Artº 13.- ENERGIA ELECTRICA: El suministro de energía eléctrica se realizará con carácter general en Alte Tensión (25.000 V) debiendo/ proveer cada industria la correspondiente transformación; ésta transformación podrá realizarse de manera conjunta para varias parcelas (siempre que la Compañía suministradora lo permita). En todo caso el centro de transformación se instalará dentro de las parcelas.

En el caso de que la situación de la parcela lo aconseje, a criterio de la Compañía suministradora podrá suministrarse energía eléctrica en Baja Tensión a partir de alguno de los centros generales siempre que en ellos se disponga de suficiente potencia.

Teniendo en cuenta que la red del polígono está dimensionada de acuerdo con unos consumos normales; en caso de que una industria por su índole necesite disponer de una elevada potencia deberá proveerse de una línea independiente de la de distribución del Polígono, de acuerdo con las condiciones que establezca la Compañía suministradora y la Legislación vigente.

Artº 14.- VIVIENDA AUXILIAR: Cuando una Industria tenga necesidad de vivienda para portero, guarda, etc, éste no podrá ser interior, con el carácter definido en el artº 6 de las presentes Ordenanzas.

**Aprobación
Definitiva
de Marzo de 1981**



Aprobación
Definitiva

6 de Marzo de 1981

TITULO 3º.- NORMAS DE EDIFICACION

Artº 14.- VOLUMEN EDIFICABLE: El volumen de edificación máxima no será de 4,5 m³/m² sobre la totalidad de la parcela o manzana, excluyendo calles perimetrales.

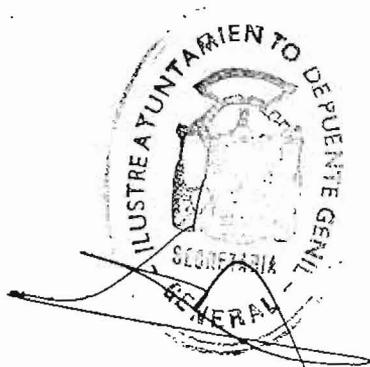
Artº 15.- ALTURAS: La altura máxima de edificación total será de 10 mts. contados desde la rasante de la calle.

Quedan exceptuadas las instalaciones especiales, como Silos, depósitos, etc, en que se accierte que es imprescindible mayor altura, pero aún en éste caso la decisión recaerá en el Ayuntamiento.

Artº 16.- LIMITES DE EDIFICIOS: Todas las edificaciones deberá retranquearse como mínimo, tres (3) metros de la línea de fachada y de todas las inmediaciones, laterales y posterior.

Los espacios resultantes alrededor de cada edificio permitirán siempre y con facilidad el paso de los vehículos del Servicio contra incendios, sin que pueda haber vuelos de fachada a una altura del Suelo menor de cuatro (4) m.

En relación con la separación de edificaciones de las líneas de Alta Tensión se aplicará lo-



Artº 17.- MATERIALES Y CALIDADES: a).- Quedan prohibidos -

Aprobacion los elementos estilísti-
Definitiva cos.

b).- Se **6 de Marzo de 1981** permiten los elementos prefabricados --
aceptados por las Normas de la buena construcción.

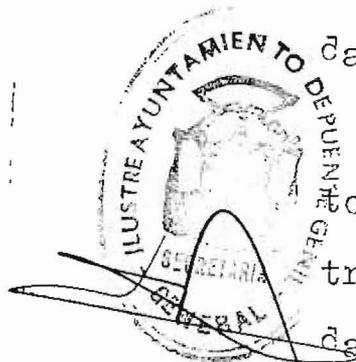
c).- Queda prohibido el falseamiento de los -
materiales empleados, los cuales se presentarán /
en su verdadero valor.

d).- Se permiten los revocos, siempre que es--
tén bien terminados. Las Empresas quedarán obliga
das a su buen mantenimiento y conservación.

e).- Tanto las paredes medianeras como paramen
tos susceptibles de posterior ampliación, deberán
tratarse como una fachada, debiendo ofrecer cali-
dad de obra terminada.

f).- Se prohíbe el empleo de rótulos pintados-
directamente sobre los paramentos exteriores. En-
todo caso, los rótulos empleados se realizarán a-
base de materiales inalterables a los agentes at-
mósfericos. Las Empresas son las responsables en/
todo momento de su buen estado de mantenimiento -
y conservación.

Artº 18.- INSTALACIONES INTERIORES: Tanto la instalación de
agua como la de energía
eléctrica interiores a los edificios y parcelas -
deberán ser realizadas por instaladores autoriza-
dos por la Delegación Provincial del Ministerio -
de Industria.



Aprobación

Definitiva

TITULO 4º.- ORDENANZAS ESPECIALES PARA LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS:

Artº 19.- USOS: El destino de los edificios en esta zona será:

Oficinas Municipales, Casa de Socorro y demás dependencias de carácter público.

Edificios administrativos de la comunidad, oficinas, teléfonos, comunicaciones, transportes, etc.

Oficinas privadas de actividades afines al polígono, dependencias bancarias.

Sala de comisiones, dependencias religiosas, clubs sociales de empresa.

Pequeño motel, restaurantes, cafeterías, estación de servicios, engrases y lavado de vehículos.

El uso comercial quedará reducido al estricto para servicio del polígono es decir, exposición y venta de productos industriales, estanco, periódicos e impresos, farmacia y otros usos afines.

Artº 20.- PARCELA MINIMA: No se establece limitación sobre parcela mínima.

Artº 21.- VOLUMEN EDIFICABLE: El volumen de edificación máximo será de 3 m³/m². sobre parcela neta, con exclusión de calles.

Artº 22.- ALTURA: La altura máxima edificable en ésta zona será la equivalente a dos plantas ó 8 metros de altura y la mínima, de una planta menos ó 6 metros de altura, medida desde la rasante de la calle.

Aprobación Definitiva

Artº 23.- APARCAMIENTOS: La superficie libre de la parcela se destinará a aparcamientos en la proporción de 1 plaza ó 10 m², por cada 200 m², — construidos totales, que, junto a los aparcamientos en ellos previstos para ésta zona, arroja una dotación superior a 1 plaza por cada 100 m², construidos.

El resto de la parcela deberá destinarse a jardines ó actividades de espacio libre, debiendo estar cuidada y adecuada a costa de la propiedad de la edificación ó comunidad.

Córdoba, Marzo de 1.980.

EL INGENIERO DE CALINOS,

[Handwritten Signature]
Fdo: Sebastián Miranda Garcia.
Colegiado nº 3.504.-

