



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

NORMAS URBANISTICAS

**Modificación puntual PGOU relativa a las
normas urbanísticas particulares recogidas
en el capítulo 9 (zona de vivienda de
colonización), del Título IV de la normativa
específica en suelo urbano**

5.- NORMAS URBANÍSTICAS.

Se relaciona a continuación el articulado modificado que será de aplicación en la zona de Vivienda de Colonización. Este articulado compone el capítulo 9 del título IV de las normas urbanísticas del P.G.O.U. de Puente Genil (CO).

Art. 173.- Definición y ámbito de aplicación. NO SE MODIFICA

Comprende el área residencial del núcleo secundario de Cordobilla representadas en los planos de ordenación B bajo la denominación "Vivienda de colonización" y grafiados con la nomenclatura VC.

Art. 174.- Condiciones de ordenación y edificación. MODIFICADO

1.- Alineaciones. MODIFICADO

La alineación oficial de fachada será la existente.

Las edificaciones que se puedan realizar en virtud de las presentes normas se realizarán siguiendo los criterios de situación y composición de las edificaciones originales.

2.- Parcelación. NO SE MODIFICA

- a) La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral existente en suelo urbano.
- b) Se prohíbe cualquier tipo de reparcelación, segregación o agregación.

3.- Edificabilidad neta. MODIFICADO

La edificabilidad neta sobre superficie de parcela neta será 0.90 m².i./m².s.

4.- Ocupación máxima de parcela. MODIFICADO

La ocupación máxima permitida será del 60%

La edificación se planteará de la siguiente manera: en las parcelas con ancho de fachada principal inferior a su fondo se dispondrá de una vivienda en fachada y el resto al interior de forma que la edificación se adose a medianera siguiendo el esquema de la edificación original y los que abajo se relacionan; para parcelas con ancho de fachada principal superior al fondo de la parcela se podrán disponer dos unidades residenciales a fachada y el resto adosado a medianera de fondo siguiendo el esquema de la edificación original y los que abajo se relacionan.

El patio interior de parcela o espacio interior libre de parcela deberá cualificarse como ha venido existiendo, es decir, con acceso desde fachada a través de cerramiento y se dispondrá según los siguientes parámetros:

- En parcelas con ancho de fachada principal inferior o igual a fondo de la parcela se dispondrá de manera que sea equilibrada la proporción entre pieza construida y espacio libre interior. La edificación no podrá ocupar más del ancho de fachada que tenía el elemento residencial original y esta pieza construida se emplazará donde se alojó el elemento residencial original.
-
- En parcelas con ancho de fachada principal superior a fondo de la parcela se podrán disponer dos unidades residenciales a fachada de manera que 1/3 de la fachada quede para patio principal (espacio libre interior).

El patio principal a definir en el interior de la parcela deberá ser de dimensión tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro 10.00 m. entre elementos de acabado, conservando esta dimensión en toda la altura de la edificación y al menos ocupará un 30% de la superficie de la parcela catastral. Si este diámetro no fuera posible por preexistencias se podrá aminorar hasta 7.00 metros, en la dimensión que haga falta. Este espacio libre interior –patio principal- tendrá acceso directo a través de espacios comunes de la edificación y no se podrá privatizar o adscribir a ninguna vivienda.

Las parcelas, con ancho de fachada principal inferior a su fondo, sobre las que se construyan tres viviendas no cumplen con la regla general del art.49.3.b) del PGOU, nº de viviendas exteriores a patio espacio libre interior no podrá sobrepasar al nº de viviendas recayentes a vial o espacio público, serán exceptuadas de esta condición tras la redacción de estudio de detalle conforme se fija en dicho artículo. No obstante, se exime de dicho cumplimiento las parcelas que dispongan un patio principal, de forma rectangular y dimensiones 10 m de ancho por 20 m de largo, a partir de la alineación de fachada más interior de la vivienda original y preserven el pasaje de acceso.

5.- Altura máxima y número máximo de plantas.

MODIFICADO

- a) El número máximo de plantas será de 2 plantas, es decir, planta baja más una planta alta.

6.- Cerramiento de parcela.

MODIFICADO

Los cerramientos de parcela serán similares en composición y acabados a los originales.

7.-Vuelos

- a) Se prohíbe todo tipo de "salientes ocupables cerrados" en fachada a viales.
b) El vuelo máximo de elementos y cuerpos salientes, medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder al 0,05 del ancho del vial con un tope máximo de 0,60 metros.
c) Para las demás condiciones se estará a lo dispuesto en el art.117 y 118 de las presentes normas.

8.- Condiciones estéticas.

MODIFICADO

Las edificaciones que se realicen al amparo de estas normas:

- Contemplarán los criterios de composición de la edificación original.
- Los materiales de acabado y revestimiento deberán ser similares a los originales de la edificación.

Art. 175. Condiciones de uso.

MODIFICADO

1.- Uso dominante.

- Vivienda en 1ª categoría, y 2ª categoría (en parcelas de superficie > 500 m² se autorizarán hasta tres viviendas, en resto de parcelas una; dichas viviendas se configurarán como viviendas unifamiliares entorno al patio principal)..

2.- Uso compatible.

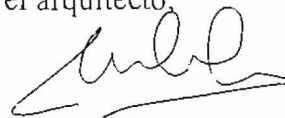
- Aparcamiento, garaje en 1ª categoría.
- Oficina en 2ª categoría.
- Comercial en 1ª categoría en las parcelas asignadas por el Plan.
- Comercial en 3ª categoría.
- Relación en 1ª categoría.
- Religioso.
- Socio-Cultural.

DILIGENCIA.- El presente Texto Refundido ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 28 JUNIO 2004.

El Secretario General

- Educativo.
- Deportivo en 1ª y 2ª categoría.
- Áreas libres.

En Puento Genil, junio de 2004
el arquitecto,



fdo.: marco antonio cabezas gálvez.-



DILIGENCIA.- El presente Texto Refundido ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 28 Junio.2004.

El Secretario General,

