



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

DE

PUENTE GENIL

ORDENANZAS REGULADORAS

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL

CAMPO REAL

-CAÑADA DE LA PLATA-

TITULO I. - DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Artº 1.
AMBITO DE
APLICACION

Los diferentes artículos de estas Ordenanzas regirán, desde el momento de su aprobación definitiva, en todo el Polígono de actuación que comprende el Plan Parcial de Ordenación "CAMPO REAL", en el término municipal de Puente Genil. Córdoba.

Artº 2.
OBRAS DE INFRA
ESTRUCTURA.

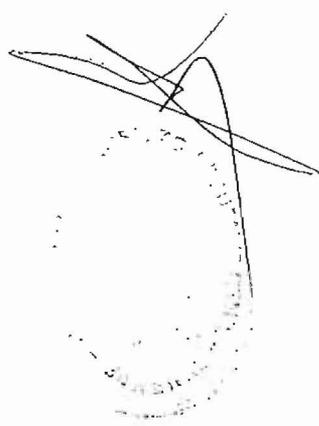
Todas las obras de infraestructura consecuencia de este planeamiento, y, aquellas otras que fuera necesario ejecutar aún - cuando no estuvieran contenidas en el mismo, deberán ser realizadas de acuerdo a la previa aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, redactado en los términos que establece el Artº 15 de la vigente Ley del Suelo.

Artº 3.
OBRAS DE
EDIFICACION.

Todas las obras relativas a edificación que se pretendan realizar dentro del ámbito de este Plan deberán ir precedidas del - correspondiente Proyecto de Edificación.

Artº 4.
LICENCIAS

1. Para la ejecución de cualquier tipo de obras, ya sean - de nueva planta, adición, reforma ó reparación, sera indispensable la previa licencia municipal.
2. A efectos de las presentes Ordenanzas, y para la tramitación de licencias, se cumplirá en todo las prescripciones establecidas por el Artº 178 de la vigente Ley del Suelo.
3. El procedimiento y condiciones de otorgamiento de licencias se ajustarán en todo caso a lo prevenido en el Reglamento de Servicios del Excmo. Ayuntamiento de Puente Genil.



TITULO II. - ORDENANZAS GENERALES.

CAPITULO I. - DE REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artº 5.
CONDICIONES
GENERALES

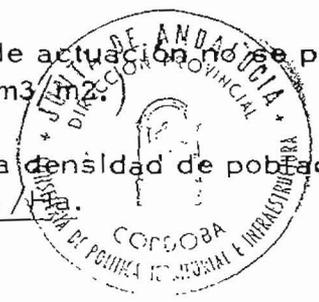
1. Las Ordenanzas Generales de la Urbanización hacen referencia a la totalidad de la misma que alcanza la superficie de - 200.410 - m2.

Artº 6.
EDIFICABILIDAD.

Sobre la totalidad de la superficie de actuación no se podrá - alcanzar nunca la cifra máxima de 10,6 m3/m2.

Artº 7.
DENSIDAD.

De forma análoga el Artº anterior la densidad de población - no alcanzará la cifra máxima de 10 Viv./ha.



SUBSANACIÓN DEFICIENCIAS
P.GOU. MARZO 1993 → 0,35 m²/m²S.

LOS SEMISOTANOS NO COMPUTAN.

.../...

Artº 8.
ZONIFICACION.

Con objeto de regular la edificación en toda la extensión de los terrenos objeto de la ordenación, la solución urbanística propuesta para el presente Plan establece la siguiente división en zonas, para cada una de las cuales regirá lo dispuesto en las ordenanzas particulares que se fijan en los apartados correspondientes :

- Residencial. /
- Edificación singular.
- Escolar y reserva colectiva.
- Comercial y deportiva privada.
- Verde pública y espacios libres.
- Infraestructura y servicios públicos. /

Artº 9.
ACTUACIONES.

1. Las zonas descritas en el Artº anterior quedan subdivididas en el presente Plan en manzanas susceptibles de remodelación, pero manteniendo, en todo caso, análogo uso.

CAPITULO II. - DE USO

Artº 10.
RESIDENCIAL.

Se admite exclusivamente, el uso familiar con el siguiente grado:

I. Viviendas unifamiliares con una altura máxima de dos plantas, en edificación "aislada" ó "agrupada", en la zona residencial.

Artº 11.
COMERCIAL

Tienen tal carácter las edificaciones destinadas a cualquier tipo de industria mercantil destinada al tráfico de bienes muebles ó inmuebles siempre que no queden incluidas en alguna de las prohibiciones que marca la Ley, la moral ó las buenas costumbres, ó que señalan las disposiciones del derecho privado para las referidas actividades.

Se admiten los siguientes grados:

- I. En la zona comercial prevista en el Plan para este uso.
- II. Como tolerancia en planta baja de edificación de tipo residencial, como comercio de uso diario.

Artº 12.
INDUSTRIAL.

Se permiten únicamente el uso de aquellas industrias que sean compatibles con las viviendas, y calificadas como industrias de servicios tales como garaje, talleres mecánicos, artesanales, lavanderías, etc., debiendo instalarse necesariamente en la zona comercial, y/ó como tolerancia en las plantas bajas de la edificación unifamiliar.

.../...

Artº 13.
USO PUBLICO.

1. Se consideran como uso público aquellos cuya misión fundamental comporte una de las actividades siguientes:

- Residencial.
- Espectáculos.
- x Salas de reunión.
- Religioso.
- x Cultural-Social.
- Deportivo.
- x Benefico-Sanitario.
- Docente.



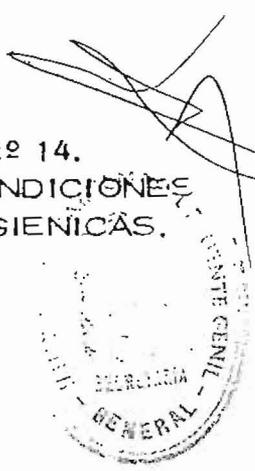
2. Se permiten los usos culturales, salas de reunión y benefico sanitarios, mezclados con las viviendas, pero únicamente en las plantas bajas.

3. Los restantes usos públicos se permiten únicamente en edificios independientes.

CAPITULO III. - DE HIGIENE

Artº 14.
CONDICIONES
HIGIENICAS.

Las edificaciones de toda clase se ajustarán a las condiciones higienicas establecidas por la legislación general y vigente en la materia, debiendo cumplir expresamente las condiciones higienicas mínimas de habitabilidad que se encuentran en vigor promulgadas por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.



CAPITULO IV. - DE ESTETICA

Artº 15.
COMPOSICION.

1. La composición será libre, siempre que los edificios estén en armonia con el carácter de la zona y el medio geografico.

2. Podrá denegarse la licencia correspondiente a aquellos Proyectos que atenten al buen gusto ó resulten extravagantes ó impropios del emplazamiento.

CAPITULO V. - DE ADMINISTRACION

Artº 16.
CONTRATOS.

En todo lo previsto en el presente Planeamiento y en tanto no se halle en contradicción con lo en él dispuesto, serán de rigurosa observancia las prescripciones concretas que, en cada caso, se establezcan en los oportunos contratos de traslación de dominio ó cualquier otro derecho, así como en los reglamentos que rijan la Asociación Administrativa de Propietarios ó cualquier otra que a los fines del mejor desarrollo del presente Plan sean dictadas por personas ó entidades competentes para ello.



CAPITULO VI. - ZONA RESIDENCIAL

Artº 17.
TIPO DE
ORDENACION.

1. El tipo de Ordenación para esta zona corresponde a la calificación de edificación unifamiliar, en vivienda aislada ó no, en línea, adosadas, pareadas ó agrupadas, en forma de desarrollos extensivos.
2. En cualquier caso, cada una de las disposiciones anteriores deberá formar manzana completa.

Artº 18.
PARCELA MI-
NIMA Y OCUPA
CION MAXIMA.
AMPLIADO CON EL
APARTADO 4.

1. - Se considera como parcela mínima aquella superficie de terreno comprendida entre alineaciones oficiales ó linderos interiores con dimensiones mínimas por debajo de las cuales no se permite construir sobre ella una edificación, teniendo por tanto, el carácter indivisible.
2. - La parcela mínima definida para esta zona será de 700. - m2.

3. La ocupación máxima de cualquier parcela por el edificio principal no podrá exceder del 30% de la superficie total de la parcela.

4. - * VER PAGINA CONTIGUA

Artº 19.
DESTINO DE
LAS AREAS
LIBRES.

Las áreas libres resultantes de la aplicación del Artº anterior se consideran afectas de modo permanente al uso de espacio libre privado y no podrán ser parceladas ni vendidas con independencia de la totalidad que incluye la construcción levantada.

Artº 20.
ALTURA REGU
LADORA Y Nº
PLANTAS.

1. La altura máxima reguladora, que se contará en el centro de gravedad de la planta a partir de la rasante natural del terreno será de 7,60 m. correspondiente a dos plantas ó planta baja y piso.
2. Por encima de dicha altura reguladora sólo podrán levantarse:
 - las pendientes de azotea ó cualquier tipo de cubierta.
 - los tubos de chimenea ó ventilaciones.
 - la caja de escalera acceso a la azotea.
 - las barandillas.

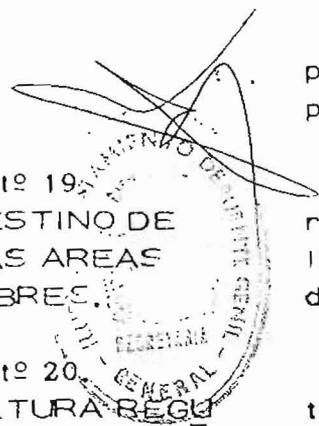
Artº 21.
FACHADA
MINIMA.

1. La mínima longitud ó frente de parcela será de 18. - m;
2. No obstante, en la disposición de viviendas agrupadas, pareadas ó en línea, se podrá reducir hasta 15. - m.

Artº 22.
VOLUMEN
EDIFICABLE.

El volumen máximo edificable será el que resulte de aplicar a la respectiva parcela neta el coeficiente de aprovechamiento máximo de 0,6 m3/m2.

→ 0'35 m²/m² solar



Art 13.

4. EN EL CASO DE AGRAVACION DE VIOLACION LA DENSIDAD
META RESULTANTE HA SUPERADA EL MAXIMO DE 1 VIVIENDA
POR CADA TOD M2 DE PARCELA EDIFICABLE.

(RECIBIDO EN ESCRITO DE 19.12.80. Rol P.1301.

TRIMDO POR EL SR. CONSEJERO DE POLITICA TERRITORIAL

ESTRUCTURA DE VA (J.A.)

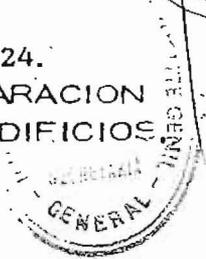


.../...

Artº 23.
SOTANOS.

1. Queda permitida la construcción de sótanos y semisótanos entendiéndose por estos a los efectos de estas Ordenanzas:
 - sótano: Locales cuya parte superior de su techo no llega al nivel de 1. - m. por encima de la rasante del terreno.
 - semisótano: Locales cuya parte superior de su techo lo tenga a 1. - m. ó más por encima de la rasante del terreno y cuyo suelo se halle a más de 0,60 m. por debajo del mismo lugar.
2. Se establecen como condiciones mínimas:
 - Altura libre mínima de 2. -m.
 - Que comunique con patio ó jardín ó con la parte superior de edificio por tubo, patinejo ó patio de ventilación de sección mínima de 1. - m².
3. Los sótanos y semisótanos en ningún caso serán habitables.

Artº 24.
SEPARACION
DE EDIFICIOS



1. La separación a linderos públicos será siempre superior a 5 m.
2. La separación mínima a linderos privados será siempre superior a 3. - m.
3. La separación mínima entre las edificaciones no será nunca inferior a su altura, si estas son iguales ó a la semisuma de ellas si son distintas.

Artº 25.
PATIOS.

La dimensión mínima de patio será la correspondiente a viviendas de Protección Oficial determinada por las Ordenanzas promulgadas a tal efecto por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Artº 26.
ENTRANTES,
SALIENTES
Y VUELOS.

(112c)

Se permiten vuelos abiertos ó cerrados, sin límite, si bien la alineación de estos vuelos será la que fije la distancia de separación establecida en el Artº 24.

Artº 27.
MEDIANERAS
VISTAS.

No se permitirán, por ningún concepto, las medianeras vistas, debiendo tratarse los paramentos ciegos como si fueran fachadas.

.../...

.../...

Artº 28.
TENDEDEROS.

No se permitirán tendedores abiertos a fachada.



Artº 29.
MATERIALES
DE CUBIERTA.

No se emplearán, como materiales de cubierta, planchas de fibrocemento, telas embreadas, ni otros materiales carente de nobleza.

Artº 30.
CERRAMIENTOS.

1. Se recomienda la no utilización de cerramientos de los solares resultantes. No obstante, caso de utilizarse se registrarán por las siguientes condiciones:

2. Los cerramientos que coincidan con la alineación oficial de calles sólo se podrán elevar un máximo de 60 cms. debiendo tener el mismo tratamiento en toda la manzana, sin más limitaciones.

3. En la separación de linderos privados se autorizarán de fábricas hasta 0,90 m. la altura. El resto, hasta un máximo de 2,50 m. será diáfano, a base de verjas, elementos vegetales, etc.

Artº 31.
PARCELACIONES Y REPARCELACIONES.

En las manzanas definidas en el presente Plan no se permitirá la agrupación de dos ó más para formar una de superficie mayor, pero si la parcelación de un determinado sector de acuerdo a las siguientes condiciones:

1. La parcela mínima resultante de las reparcelaciones no será inferior a la definida como mínima.

2. Las parcelas resultantes de todo proceso de parcelación se adaptarán en todo, a las prescripciones de las presentes Ordenanzas.



CAP. VII. - EDIFICACION SINGULAR

Artº 32.
DEFINICIONES Y LIMITACIONES.

Corresponde la presente calificación a la zona destinada en la actualidad a la edificación existente con sus anexos y dependencias, para lo cual se establecen las siguientes limitaciones:

1. La parcela resultante se considerará, a todos los efectos, como indivisible.

2. El volumen máximo a edificar sobre ella no sobrepasará la cifra que resulte de aplicar a la superficie de suelo el coeficiente de aprovechamiento de 1,15 m³/m².

3. Las construcciones que pudieran levantarse con posterioridad deberán cumplir las prescripciones que establece la presente Ordenanza en el Cap. I.

.../..

.../...

CAPITULO VIII. - ESCOLAR Y RESERVAS COLECTIVAS

Artº 33.
TIPO DE
ORDENACION

El tipo de Ordenación corresponde a construcciones singulares, con edificaciones abiertas a espacios libres, en sectores ó recintos destinados al establecimiento de edificios, usos y servicios de carácter público, que requieran, por sus características, localización especial.



Artº 34.
PARCELA MINI-
MA Y OCUPA-
CION MAXIMA.

1. La parcela destinada a estos usos, se considerará, a los efectos, como indivisible.
2. En relación con el apartado 1 y el número anterior se permiten, excepcionalmente la simultaneidad de los usos autorizados
3. La ocupación máxima de cualquiera de ellas por el edificio principal no será nunca superior al 20% de su superficie.

Artº 35.
ALTURA REGU-
LADORA Y Nº
DE PLANTAS.

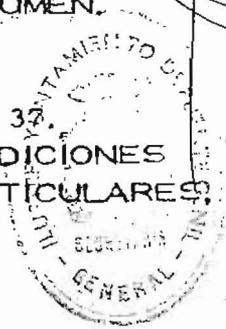
La altura máxima reguladora, que se contará en el centro de gravedad de la planta a partir de la rasante natural del terreno, hasta la línea superior del último forjado, no sobrepasará los 9, - m., correspondientes a tres plantas.

Artº 36.
VOLUMEN.

El volumen total máximo edificable será el que resulte de aplicar a la superficie neta de la manzana el coeficiente de aprovechamiento máximo de 1,25 m³/m².

Artº 37.
CONDICIONES
PARTICULARES.

1. A efectos de las presentes Ordenanzas, cualquier actuación en el ámbito de esta zona quedará limitada a las condiciones que, en todo caso, impongan los organismos oficiales correspondientes de los cuales provenga.



X CAPITULO IX. - COMERCIAL Y DEPORTIVA PRIVADA

Artº 38.
TIPO DE
ORDENACION.

El tipo de ordenación corresponde a edificaciones abiertas a espacios libres, Itinerarios y recintos interiores para la circulación exclusiva de peatones, así como a las edificaciones propias al uso deportivo y sus complementos, en sectores destinados al establecimiento de instalaciones para el equipamiento deportivo en general y su influencia, como son edificios sociales, bares, restaurantes, etc.

Queda prohibido el uso de vivienda que no corresponda a guarda.

.../..

.../...

Artº 39.
CONDICIONES DE
CIRCULACION.

1. Todo el espacio interior de planta baja que no esté ocupado por edificaciones, será reservado a circulación de peatones independientemente de la red principal definida en el Plan.

2. Independientemente de la configuración de las construcciones proyectadas, todas las edificaciones serán aporticadas con un fondo único de 1,50 m., completándose dicha zona aporticada con pasos de manera que la circulación de peatones pueda ser realizada bajo cubierto.

Artº 40.
PARCELA MINI-
MA Y OCUPACION
MAXIMA.

La mínima extensión de parcela permitible para esta zona será de 2.000, - m² y la ocupación máxima de cualquiera de ellas por el edificio principal no sobrepasará el 40% de su superficie.

Artº 41.
VOLUMEN
EDIFICABLE.

El volumen máximo edificable será el que resulte de aplicar a la manzana neta, ó hasta eje de calles interiores el coeficiente de aprovechamiento máximo de 1,50 m³/m².

Artº 42.
ALTURA REGU-
LADORA Y Nº
DE PLANTAS.

La altura máxima reguladora que se contará en el centro de gravedad de la planta a partir de la rasante natural del terreno hasta la línea inferior del último forjado ~~será de 11,5 m. sin limitación de plantas~~ NO SOBREPASARA UN 9.00 mt. CORRESPONDIENTE A 3 PLANTAS.

Artº 43.
SEPARACIONES
DE EDIFICIOS Y
LINDEROS.

La separación mínima entre cuerpos de edificación y de linderos será al menos igual a la altura.

CAPITULO X. - VERDE PUBLICA Y ESPACIOS LIBRES.

Artº 44.
DEFINICION
DE LA ZONA.

Comprende los espacios públicos de libre acceso con predominio de la vegetación, dedicados a zonas arboladas, parques, - jardines, paseos, etc., y destinados al recreo y esparcimiento de la población ó a la formación de fajas de aislamiento y protección entre zonas de usos distintos.

Artº 45.
CONDICIONES
DE VOLUMEN.

Únicamente se permitirá en esta zona las edificaciones propias de los servicios públicos, en proporción menor que 1/100. - de la superficie total y una altura máxima de una planta.

Artº 46.
CONDICIONES DE
USO.

Aparte de los usos de los esparcimientos al aire libre sólo se permitirán las construcciones auxiliares anteriores quedando - prohibidas aquellas que puedan desvirtuar el destino propio de la zona.

.../..

Artº 42. Modificado mediante escrito de 19.12.80
Ref. P.1301. Firmado por el Sr. Consejero
de Política Territorial e Infraestructura
de la J.A.

.. / ...

CAPITULO XI. - INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PUBLICOS

Artº 47.
ACCESOS.

1. Se llevarán a cabo de acuerdo a las normas previstas en cada caso, por el Ministerio de Obras Públicas y/ó correlativamente, por el Éxcmo. Ayuntamiento de Puente Genil.

2. A tal efecto el correspondiente Proyecto de Urbanización incluirá el Proyecto de Acceso debidamente autorizado por el organismo competente.

3. Los accesos particulares deberán quedar perfectamente detallados en el correspondiente Proyecto de Edificación.

Artº 48.
RED VIARIA.

1. Se consideran como viales públicos, sin otro uso el que es propio, las áreas ocupadas por este servicio y que se clasifican en:

- principales.
- secundarias ó de servicio.
- terciarias ó elementales.

2. Las características de posición, trazado y secciones perfectamente definidas en el Plan y permanecerán invariables.

3. Solamente se permitirán los ajustes derivados de los estudios técnicos expuestos en el correspondiente Proyecto de Urbanización que resulten necesario efectuar al ejecutar las obras ó como consecuencia de las parcelaciones citadas.

4. Si en el interior de cada manzana fuera necesario crear nuevas vías de tráfico rodado con destino fundamentalmente al aparcamiento, su inclusión se efectuará en un Estudio de Detalle con arreglo a las siguientes condiciones :

- podrán terminar en fondo de saco.
- no se permitirá el encuentro de cuatro direcciones en un punto.
- el ancho mínimo de calzada será de 7,50 m.

Artº 49.
APARCAMIENTOS.

1. Se distinguen dos clases de aparcamientos :

- para servicios públicos.
- para viviendas.

2. Los aparcamientos previstos para servicios se concretarán en el estudio de cada zona en conjunto.

3. Los destinados a viviendas se delimitarán en el correspondiente Proyecto de Edificación para cada parcela, en cuyo interior deberá quedar resuelto este servicio.

... / ..

..../...

Artº 50.
ABASTECIMIENT
TÓ DE AGUA.

Se llevará a cabo el mencionado servicio con las garantías -
necesarias previstas en la legislación vigente de acuerdo a las
siguientes normas y estipulaciones :

1. La toma se efectuará de la red municipal, cuya autoriza-
ción y concesión se solicita del Excmo. Ayuntamiento de Puente
Genil.
2. Se asegurará una dotación mínima de 300. - l/h/día.
3. La instalación deberá realizarse con garantía de presión
y caudal suficiente y con el grado de potabilidad exigido por la -
Ley para estos casos,
4. El Promotor de la Urbanización se compromete, previa-
mente a la edificación de cada parcela, a dotarla de la oportuna
conducción de este servicio. Dicha conducción tan sólo será es-
tablecida hasta pié de parcela en el interior de la arqueta de -
acometida siendo de cuenta del propietario de la misma la insta-
lación del servicio en el interior de aquella, así como la del con-
tador que habrá de ser necesariamente utilizado hasta el punto -
que su no instalación privará al usuario de este servicio.
5. El precio del servicio habrá de ser fijado en todo caso,
por el Excmo. Ayuntamiento de Puente Genil.

Artº 51.
SANEAMIENTO.

1. Su ejecución se llevará a cabo de acuerdo con las normas
vigentes de la Comisión Central de Saneamiento, mediante la eva-
cuación de aguas residuales, con alcantarillado en general dis-
puesto con todos los elementos precisos.
2. La evacuación total de las aguas residuales se efectuará
por acometida a la red municipal, instalada según las normas pre-
vistas en estos casos por la legislación vigente.
3. El Promotor se compromete a realizar la red general de
saneamiento de acuerdo a las características que se definan en -
el correspondiente Proyecto de Urbanización. Será obligatorio
para todo propietario el empalme de su conducto de evacuación par-
ticular en la arqueta de acometida que a tal fin se ejecutará en -
cada parcela.

Artº 52.
ENERGIA
ELECTRICA.

1. Se garantiza la dotación mínima de 10,5 kw/vivienda, de-
biendo realizarse la obra de acuerdo con el Reglamento Electro-
tecnico de A. T. y B. T. y las normas subsidiarias de la Compañía
Suministradora de fluido.

.../..

.../...

2. El Promotor se compromete a instalar hasta pié de parcela, la red de baja tensión en las condiciones y formas que se detallan en el correspondiente Proyecto de Urbanización, siendo - por cuenta del propietario de cada parcela la instalación de las - tomas y conexiones en el interior de la misma, así como la colocación del contador dentro del precio y condiciones estipulados por la Compañía Suministradora.

Artº 53.
ALUMBRADO
PUBLICO.

Se prevee el alumbrado público viario mediante la instalación de los elementos necesarios debiendo alcanzar los siguientes niveles de iluminación :

- vías principales 10 lux
- vías secundarias 8 lux
- vías terciarias 5 lux

Artº 54.
RECOGIDA
DOMICILIARIA
DE BASURAS.

Deberá garantizarse mediante el sistema que el Excmo. Ayuntamiento crea más conveniente. Este sistema se habrá de utilizar obligatoriamente por todos los propietarios sin que, por lo tanto, sea permitido, en modo alguno, emplear otro método, quedando - obligado, en consecuencia, a pagar particularmente, las tasas ó arbitrios que por este servicio, tenga a bien disponer el Excmo. Ayuntamiento.



Sevilla, junio de 1.980

EL ARQUITECTO,



EL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PLANEAMIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD DEL COLEGIO CON EL CONTENIDO DEL MISMO.