



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

ORDENANZAS REGULADORAS

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL

I-2

“Los Arcos”

DILIGENCIA.- El presente documento ha sido aprobado ~~definitivamente~~ por efecto del acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 24 de marzo de 2001 una vez subsanadas las deficiencias observadas en mismo.

11

Puente Genil, 30 de mayo de 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

7.- ORDENANZAS

CAPITULO I.- NORMAS DE CARACTER GENERAL

Artículo 1: Ambito de Aplicación.

1.- Las presentes Ordenanzas determinan los parámetros necesarios para la urbanización, construcción y uso de los terrenos que comprenden el sector del Plan Parcial encuadrado en el P.G.O.U. de Puente Genil.

2.- Con carácter complementario a estas Ordenanzas estarán vigentes todas las disposiciones del P.G.O.U. que sean de aplicación.

Artículo 2: Definición de conceptos.

Los conceptos vertidos en estas Ordenanzas tienen el mismo significado que taxativamente se expresa en el P.G.O.U. de Puente Genil.

Artículo 3: Documentos básicos para su aplicación.

La presente normativa sobre Uso del Suelo, Urbanización y Edificación, se aplicará conjuntamente con las determinaciones de todos los documentos del Plan Parcial que le acompañan y que comprenden las siguientes:

- Memoria y Planos de Información.
- Memoria justificativa de la Ordenación.
- Planos de Ordenación.
- Normas y Ordenanzas de Uso y Edificación.
- Estudio Económico y Financiero.

Artículo 4: Desarrollo y Ejecución del Plan.

1.- El presente Plan Parcial se desarrollará según las determinaciones de la Ley del Suelo y de estas Normas y se ejecutará mediante un único Proyecto de Urbanización.

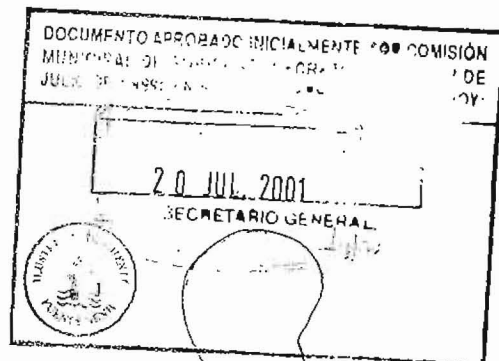
2.- El sistema de actuación para la gestión y ejecución del Plan Parcial será mediante el sistema de "compensación".

3.- Las cesiones de suelo al municipio deben realizarse conforme a lo dispuesto en el Real Decreto Ley 1/1992 de 26 de Junio.

4.- El desarrollo y ejecución del Plan se ajustará a la asignación de usos establecida en el plano de ordenación y a la parcelación determinada en el plano de ordenación.

DILIGENCIA.- Documento aprobado provisionalmente por efecto del acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 22 de Abril de 2002, una vez subsanadas las deficiencias observadas en el mismo.

Puente Genil, 11 de Junio de 2002
EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA.- El presente documento ha sido aprobado definitivamente por efecto del acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 24 de marzo de 2.003, una vez subsanadas las deficiencias observadas en el mismo.

12

CAPITULO II.- NORMAS GENERALES DE USO

Puente Genil, 30 de mayo de 2.003
EL SECRETARIO GENERAL.

Artículo 6: Regulación usos.

Las clases de usos determinados en el presente Plan Parcial, se regularán en cuanto a categorías y situaciones, conforme a las disposiciones establecidas en el P.G.O.U. de Puente Genil y a las condiciones de uso de la normativa particular de cada zona en dicho P.G.O.U.

CAPITULO III.- NORMAS DE EDIFICACION

Artículo 7: Condiciones generales.

Las condiciones generales de edificación se ajustarán a las determinaciones establecidas en las normas de edificación del P.G.O.U. de Puente Genil. La parcela mínima edificable según ordenanza en la zona IN-2, se establece con una superficie de 1000 m² con una fachada mínima de 15 m.

CAP. III, 1.- ZONA INDUSTRIAL

Artículo 8: Delimitación

Comprende la zona grafiada con la denominación Polígono Industrial IN-2, según el P.G.O.U. de Puente Genil.

Artículo 9: Tipología.

Edificación industrial aislada.

Artículo 10: Condiciones de Ordenación y Edificación.

1.- Alineación y separación a linderos:

- La edificación tendrá retranqueo fijo respecto a la alineación a vial principal de 5 mts.

- A linderos privados la separación será la mitad de la altura de la edificación y como mínimo de 3,00 mts. - Si las instalaciones se edifican mediante construcciones independientes, las separaciones entre las mismas será igual o mayor de 2/3 del edificio de altura mayor, salvo que por las condiciones específicas de la instalación se justifique la necesidad de menores dimensiones.

2.- Ocupación máxima de la parcela:

- La ocupación máxima será del 75 % de la superficie neta de la parcela.

3.- Alturas:

- La altura máxima edificable será de 15 mts. o dos plantas máximo.

- La altura mínima libre en planta baja será de 4 mts.

4.- Edificabilidad máxima:

m2 edificables	91848.25		
-----	=	-----	= 0.9257 m2 t./m2 s.
m2 solares p.p.	99216.00		

DILIGENCIA.- Documento aprobado provisionalmente por efecto del acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 22 de Abril de 2.002, una vez subsanadas las deficiencias observadas en el mismo.

Puente Genil, 11 de Junio de 2.002
EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA.- El presente documento ha sido aprobado definitivamente por efecto del acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 24 de marzo de 2.003, una vez subsanadas las deficiencias observadas en el mismo.

Puente Genil, 30 de mayo de 2.003

EL SECRETARIO GENERAL,

13

5.- Aparcamientos:

- Se dispondrá obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables, de al menos una unidad de ~~aparcamiento~~ ^{aparcamiento} por cada 100,00 m2 de superficie construida.

Artículo 11: Condiciones de Uso

Uso básico: Industrial en ~~20~~ ²⁰ categoría.

Usos permitidos: Comercio y oficinas en ~~10~~ ¹⁰ categoría, anexos a la industria y permitidos en el Art1 178 de la Revisión del P.G.O.U.

Artículo 12: Condiciones Esteticas

- 1.- La composición de fachada seguirá los criterios de regularidad y simetría.
- 2.- Los materiales a utilizar y los acabados serán los tradicionales en la zona para este tipo de instalaciones.
- 3.- Cerramiento de parcela: las vallas alineadas a vial se realizarán hasta 0,60 ml. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 ml. de cerramiento ligero y transparente. Las vallas medianeras podran realizarse con elementos opacos sin sobrepasar la altura de 2,10 ml.

CAP.III,2.- ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL

Artículo 13: Delimitación

Comprende la zona grafiada en los planos de ordenación.

Artículo 14: Condiciones de Ordenación y Edificación

- 1.- Ocupación máxima: viene determinada por la alineación de edificación definida y acotada en los planos de ordenación.
- 2.- Alineaciones de la Edificación: son los definidos en las ordenanzas, permitiendose retranqueos en la edificación.
- 3.- Altura máxima de la Edificación:
 - Equipamiento comercial = Tres plantas (9,00 ml)
 - Equipamiento social = Tres plantas (9,00 ml)
- 4.- Edificabilidad máxima:
 - Equipamiento comercial = 1.5 m2t./m2s.
 - Equipamiento social = 2 m2t./m2s.
- 5.- Aparcamientos: se dispondrá obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables de al menos una unidad de aparcamiento por cada 100,00 m2 de superficie construida.

Artículo 15: Condiciones de uso

Uso básico : Comercio en ~~20~~ ²⁰ categoría.


- Cultural
- Asistencial

DILIGENCIA.- Documento aprobado provisionalmente por efecto del acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 22 de Abril de 2.002, una vez subsanadas las deficiencias observadas en el mismo.

Puente Genil, 11 de Junio de 2.002

EL SECRETARIO GENERAL,

DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE POR COMISIÓN MUNICIPAL DE URB. P. G. GENIL DE FECHA 7 DE JULIO DE 1.999. (Cada 2 años se actualiza) DIA DE HOY:
20 JUN. 2001
EL SECRETARIO GENERAL,





DILIGENCIA.- El presente documento ha sido aprobado definitivamente por efecto del acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 24 de marzo de 2.000, una vez subsanadas las deficiencias observadas en el mismo.

Ponte Genil, 30 de mayo de 2.003
EL SECRETARIO GENERAL.

- Hotelero
- Recreativo
- Vivienda para vigilancia y mantenimiento máximo 130,00m2

construidos.

Uso prohibido: - Los restantes no mencionados

Artículo 16: Cerramiento de parcela
Se determinan los mismos criterios definidos en el artículo 12.3

CAP. III, 3.- ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Artículo 17: Delimitación:

Comprende la zona grafiada con la denominación de zona deportiva en los planos de ordenación.

Artículo 18: Condiciones de Ordenación y Edificación:

- 1.- Ocupación máxima: la determinan las alineaciones del viario correspondiente. La edificación no será superior a un 20%, con una altura máxima de 1 planta.
- 2.- Edificabilidad: de lo anterior se deduce que la edificabilidad será de 0,2 m2 suelo/m2 techo.

Artículo 19: Condiciones de Uso:

Uso básico: Deportivo y Edificaciones anexos al mismo.
Uso prohibido: los restantes no mencionados.

Artículo 20: Cerramiento de parcelas:

Se determinan los mismos criterios definidos en el art.12.3, pudiendo aumentar la altura con elementos ligeros y transparentes.

CAP. III, 4.- ZONA VERDE

Artículo 21: Delimitación:

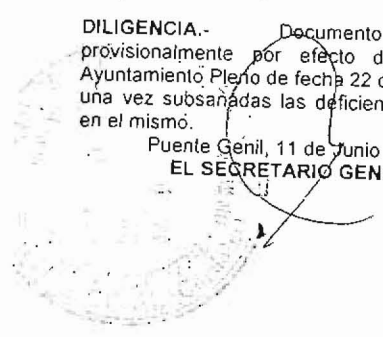
Comprende la zona grafiada con la denominación espacios libres de dominio público en el plano de ordenación. En la misma no se prevee edificación sobre rasante, salvo las necesarias para servicios y mantenimiento del polígono.

Artículo 22: Condiciones de Ordenación:

El tratamiento de la zona verde se ajustará a la implantación y situación de las especies arbóreas de gran porte y estos en las zonas perimetrales.

Artículo 23: Condiciones de Uso:

- Uso básico: Jardines públicos y áreas libres para recreo y expansión.



DILIGENCIA.- Documento aprobado provisionalmente por efecto del acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 22 de Abril de 2.002, una vez subsanadas las deficiencias observadas en el mismo.

Ponte Genil, 11 de Junio de 2.002
EL SECRETARIO GENERAL,

DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE POR COMISIÓN MUNICIPAL... DECRETO DE FECHA 7 DE JULIO DE 2001... CELEBRADA EL DÍA DE HOY.

20 JUL. 2001

EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA.- El presente documento ha sido aprobado definitivamente por efecto del acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 24 de marzo de 2.003, una vez subsanadas las deficiencias observadas en el mismo.

Puente Genil, 30 de mayo de 2.003
EL SECRETARIO GENERAL.

15

- Usos permitidos: Solamente aquellos necesariamente vinculados al uso básico, tales como kioscos de bebidas, almacenaje de útiles de jardinería y aseos, con un volumen edificable máximo de 45,00 m3 en cualquier caso.
- Usos prohibidos: Los restantes no mencionados.

CAP. III, 5.- ZONA DE PROTECCION DE CARRETERAS

III, 5.1.- Delimitación:

Toda edificación deberá respetar la zona 25,00 ml. desde la arista exterior de la calzada (según la Ley de Carreteras).

III, 5.2.- Uso:

El uso previsto en esta zona es de espacios libres de dominio público o equipamiento deportivo no edificable.

CAPITULO IV.- NORMAS DE URBANIZACION

Artículo 24: Las condiciones que deberán cumplir todos los servicios de Urbanización, así como el proyecto de Urbanización se ajustarán a las disposiciones establecidas en la Norma de Urbanización y NTE del P.G.O.U. de Puente Genil.

Artículo 25: El proyecto de Urbanización que desarrolle materialmente el Plan Parcial contendrá las determinaciones siguientes:

- Red Viaria: cumplirá la Instrucción Nacional de Firmes 6.1 IC. 6.2 IC; así como las prescripciones del Excmo. Ayuntamiento de Puente Genil.

- Abastecimiento de Agua: el cálculo de las redes garantizará los consumos de los sistemas generales previstos, de acuerdo con el predimensionamiento del presente Plan Parcial.

Cumplirá las prescripciones de la Normativa vigente y concretamente respecto a las secciones de coordinación de servicios.

- Saneamiento: El sistema de saneamiento será unitario.

Cumplirá las prescripciones de la Normativa vigente.

- Energía eléctrica: El cálculo de las redes de Alta y Baja Tensión se realizará de acuerdo con los reglamentos electrotécnicos correspondientes y demás normativas vigentes.

- Alumbrado público: Se realizará mediante red subterránea independiente de la red de distribución, a partir del centro de transformación.

Todos sus elementos, luminarias, conductos, etc., deberán ser modelos homologados y cumplir las prescripciones del Excmo. Ayuntamiento de Puente Genil.

Los parámetros relacionados con la red de alumbrado público que deberán satisfacerse en el proyecto de urbanización, serán los establecidos en los reglamentos electrotécnicos vigentes e instrucción para alumbrado urbano del Ministerio de la Vivienda.

- Red Telefónica: Se dispondrá subterránea, según normas de CTNE. Respecto a profundidad y separación con otras redes, se seguirán las secciones de coordinación de servicios de la normativa vigente.

DILIGENCIA.- Documento aprobado provisionalmente por efecto del acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 22 de Abril de 2.002, una vez subsanadas las deficiencias observadas en el mismo.

Puente Genil, 11 de Junio de 2.002
EL SECRETARIO GENERAL,

DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE POR COMISIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO DE PUENTE GENIL, FECHA 7 DE JULIO DE 2002, A LAS 10:00 HORAS DE LA MAÑANA DE HOY.

20 JUN 2002

EL SECRETARIO GENERAL,

