



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

DE

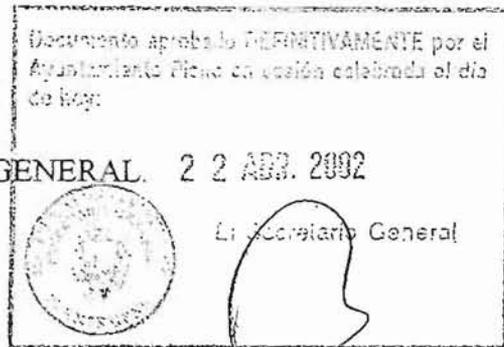
PUENTE GENIL

ORDENANZAS REGULADORAS

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL

I-3 y 5

“Huerto del Francés”



CAPITULO I. NORMAS DE CARACTER GENERAL. 22 ABR. 2002

Artículo 1.- Ambito de aplicación.

1. Las presentes ordenanzas determinan los parámetros necesarios para la urbanización, construcción y uso de los terrenos que comprende el sector del Plan Parcial PPI 3-5, determinado por el Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil.
2. Con carácter complementario a estas ordenanzas estarán vigentes todas las disposiciones del Plan General que le sean de aplicación, especialmente las contenidas en su Título IV, Capítulo 10, "Zona Industrial".

Artículo 2.- Definición de conceptos.

Los conceptos y términos definidos en estas Ordenanzas tienen el mismo significado que el determinado en el Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil.

Artículo 3.- Documentación del Plan Parcial.

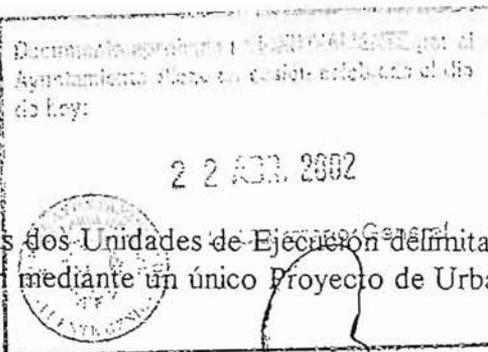
Los distintos documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse conjuntamente, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan

Los documentos que integran el Plan Parcial son los siguientes:

- Memoria Informativa.
- Planos de Información.
- Memoria Justificativa de la Ordenación.
- Planos de Ordenación.
- Ordenanzas y Normas Urbanísticas.
- Plan de Etapas.
- Estudio Económico-Financiero.

Artículo 4.- Desarrollo y ejecución del Plan Parcial.

1. El sistema de actuación para la gestión y ejecución del Plan Parcial será el de Compensación.
2. El presente Plan Parcial se desarrollará según las determinaciones de la Ley del Suelo y del Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil, y en especial de lo contenido en el artículo 46 b)3º, c) y d) del Reglamento de Planeamiento.



3. El Plan Parcial se desarrollará mediante las dos Unidades de Ejecución delimitadas en el plano de ordenación nº 10, que se ejecutarán mediante un único Proyecto de Urbanización para cada una de ellas.

4. Las cesiones de suelo al Municipio destinadas a dotaciones públicas y las correspondientes al 10 % de aprovechamiento se ajustarán a lo determinado en la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, en el artículo 20 de la Ley del Suelo, en los artículos 46.3-48-y 56 del Reglamento de Disciplina Urbanística, así como a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Ponte Genil y a la delimitación y reservas de suelo concretadas en la Ordenación del Plan Parcial.

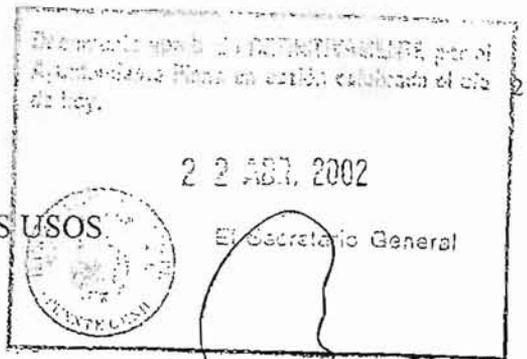
5. El desarrollo y ejecución del Plan Parcial se ajustarán a la asignación de usos establecida en el Plano de Ordenación nº 1 -Zonificación. Usos. Dotaciones.-, así como a la parcelación establecida en el Plano de Ordenación nº 2 -Características de las parcelas-.

6. El mantenimiento y conservación de las obras de urbanización corresponderá a los promotores hasta su cesión al Ayuntamiento. Producida la recepción definitiva de tales obras, corresponderá al Ayuntamiento su conservación y mantenimiento.

7. El promotor deberá establecer una garantía para responder del exacto cumplimiento de las obras de urbanización por un importe del 6 por 100 del coste estimado para estas obras.

Artículo 5.- Régimen jurídico del suelo.

Cualquier edificación o instalación erigidos en contra de las determinaciones del presente Plan Parcial quedan calificados como fuera de ordenación.



CAPITULO II. NORMAS GENERALES DE LOS USOS

Artículo 6.- Clases y tipos de usos.

1. Las clases de usos regulados en el presente Plan Parcial se corresponden con los definidos en el Título III de el Plan General, y en particular con los determinados en la Sección 4ª, uso de Industria.
2. Los usos asignados en al ámbito del Plan Parcial serán los determinados en el Plano de Ordenación n°1 del presente documento de Plan Parcial.



CAPITULO III. NORMAS DE EDIFICACION

Artículo 7.- Condiciones generales de edificación.

Las condiciones generales de edificación se ajustarán a las determinaciones establecidas en las "Condiciones generales de edificación" y en las "Normativa específica de la Zona Industrial" del Plan General de Ordenación Urbana de Ponte Genil, con las determinaciones que se expresan a continuación.

APARTADO 1º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL.

Artículo 8.- Delimitación y subzonificación.

Estas condiciones particulares se aplican en la zona identificada en el Plano de Ordenación nº1 de Zonificación, Usos, Dotaciones, bajo la denominación "IN", y que incluye las siguientes subzonas:

IN-1: manzanas nº 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10 y 11.

IN-2: manzanas nº 7, 8, 9.

Artículo 9.- Condiciones de parcelación.

1. Dimensiones mínimas de las parcelas.- No podrán ser edificadas aquellas parcelas que no cumplan las siguientes dimensiones mínimas:

Para IN-1: Superficie: 500 m².
Fachada: 12 metros.

Para IN-2: Superficie: 1.000 m².
Fachada: 20 metros.

2. Agregaciones y Segregaciones de parcelas.- No podrán agregarse ni segregarse parcelas cuando alguna de las resultantes no reúna las condiciones establecidas en el punto anterior.

Artículo 10.- Alineaciones.

En las dos subzonas las edificaciones se dispondrán obligatoriamente retranqueadas respecto a la alineación a vial principal una separación igual a 5 m.

En la subzona IN-2 la edificación mantendrá además una separación a linderos privados de la mitad de la altura del edificio y con un mínimo de 3 m., no siendo obligatoria en la IN-1.

D.- VARIACIONES EN EL TEXTO DEL PLAN PARCIAL SECTOR PPI. 3-5.

La innovación expuesta en el presente documento conlleva la modificación del artículo 10, "Alineaciones", del Plan Parcial Industrial del Sector PPI. 3-5.

Estado actual. Artículo 10 del PPI. 3-5, "Alineaciones":

En las dos subzonas las edificaciones se dispondrán obligatoriamente retranqueadas respecto a la alineación a vial principal una separación igual a 5 m.

En la subzona IN-2 la edificación mantendrá además una separación a linderos privados de la mitad de la altura del edificio y con un mínimo de 3 m., no siendo obligatoria en la IN-1.

Se exceptúan del cumplimiento de estas condiciones sobre alineaciones a las edificaciones industriales existentes junto a la carretera A-309, consolidadas con la edificación.

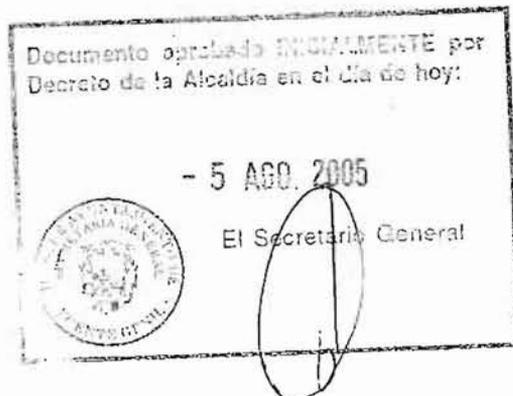
Estado modificado. Artículo 10 del PPI. 3-5, "Alineaciones":

En la subzona IN-1 las edificaciones se dispondrán obligatoriamente retranqueadas respecto a la alineación a vial principal una separación igual a 5 m.

En la subzona IN-2 las edificaciones se dispondrán con una separación mínima a lindero público de 5 m.

En la subzona IN-2 la edificación mantendrá además una separación a linderos privados de la mitad de la altura del edificio y con un mínimo de 3 m., no siendo obligatoria en la IN-1.

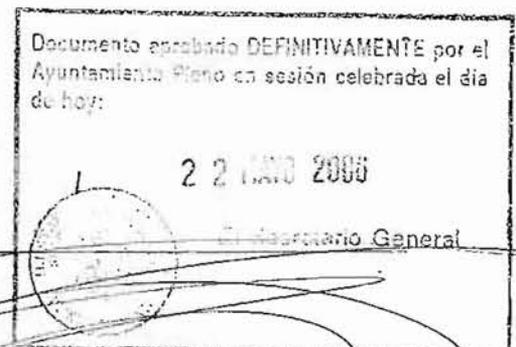
Se exceptúan del cumplimiento de estas condiciones sobre alineaciones a las edificaciones industriales existentes junto a la carretera A-309, consolidadas con la edificación.



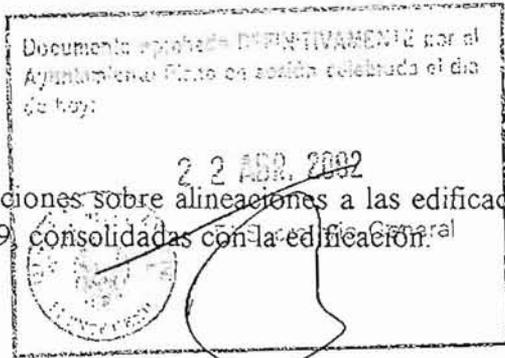
Puente Genil, Julio 2.005



Raquel Velasco Sanz. Arquitecta.



Se exceptúan del cumplimiento de estas condiciones sobre alineaciones a las edificaciones industriales existentes junto a la carretera A-309, consolidadas con la edificación.



Artículo 11.- Ocupación.

La edificación podrá ocupar como máximo el 75 % de la superficie edificable de la parcela.

Artículo 12.- Edificabilidad.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 1 m²t/m²s.

Artículo 13.- Altura máxima.

1. La altura máxima será de dos plantas y 15 metros.
2. Por justificadas razones técnicas derivadas de las características de la industria de que se trate podrá aumentarse la altura máxima.

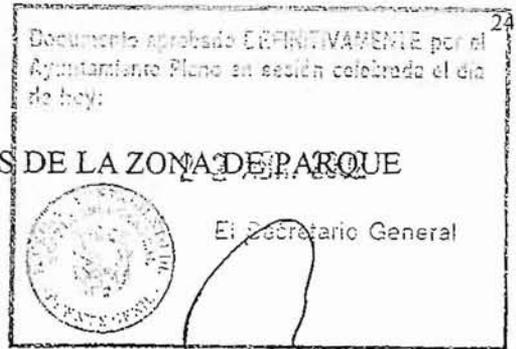
Artículo 14.- Condiciones particulares de uso.

1. El uso dominante de la zona será el Industrial en 2ª categoría.
2. Se permiten los usos tolerables y compatibles determinados en el artículo 178 de las Ordenanzas del Plan General de Ponte Genil.

Artículo 15.- Plazas de aparcamiento.

Será obligatoria la construcción de una plaza de aparcamiento ~~por cada 100 m²~~ construidos, con las características determinadas por el Plan General.

Debido a que se prevén un número de plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas mayor que el exigido por el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo para el Plan Parcial, el Excmo. Ayuntamiento podrá eximir de esta obligatoriedad una vez se haya ejecutado la reserva de plazas marcada por la Ley del Suelo.



APARTADO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE PARQUE DEPORTIVO.

Artículo 16.- Delimitación.

Esta zona incluye el suelo de la parcela identificada bajo la denominación "PD", con una superficie de 6.730 m², cuya ubicación y delimitación figura en el Plano de Ordenación nº 1, y que supone el suelo de reserva para equipamiento dotacional deportivo.

Artículo 17.- Condiciones de uso.

El uso asignado es el de equipamiento dotacional deportivo, que comprende, a su vez, las siguientes categorías:

1. Instalaciones deportivas al aire libre, con sus instalaciones complementarias de vestuarios, etc.
2. Instalaciones cubiertas, como polideportivos, clubes, gimnasios, etc.

Artículo 18.- Condiciones de edificación.

1. Las condiciones de la edificación vendrán marcadas por las necesidades requeridas según la categoría de uso a que se destine la parcela.
2. La edificación guardará una separación mínima a los linderos de 3 metros.
3. La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 7,20 metros, permitiéndose sobre ésta sólo construcciones para el acceso a cubierta e instalaciones.
4. El cerramiento de la parcela será opaco hasta una altura de 1 metro, y de carácter transparente hasta una altura máxima de 2,10 metros.

APARTADO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL.



Artículo 19.- Delimitación.

Esta zona incluye el suelo de la parcela identificada con la denominación "ES", con una superficie de 3.386 m², cuya ubicación y delimitación figura en el Plano de Ordenación nº 1, y que supone el suelo de reserva para equipamientos que se destinan principalmente a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, etc; así como a actividades socio-culturales y asistenciales como agrupaciones cívicas, centros de asistencia social, etc.

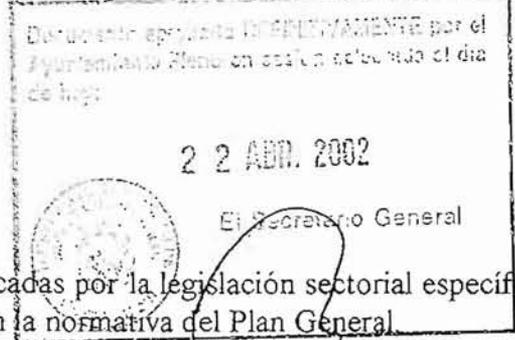
Artículo 20.- Condiciones de edificación.

1. Las condiciones de la edificación vendrán marcadas por la legislación sectorial específica vigente, y en su caso, las de oficina que le fuesen de aplicación.
2. La edificación guardará una separación mínima a los linderos de 3 metros.
3. La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 7,20 metros, permitiéndose sobre ésta sólo construcciones para el acceso a cubierta e instalaciones.
4. El cerramiento de la parcela será opaco hasta una altura de 1 metro, y de carácter transparente hasta una altura máxima de 2,10 metros.

APARTADO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

Artículo 21.- Delimitación.

Esta zona incluye el suelo de la parcela identificada con la denominación "EC", con una superficie de 3.372 m², cuya ubicación y delimitación figura en el Plano de Ordenación nº 1, y que supone el suelo de reserva para equipamientos que se destinan principalmente a dotaciones comerciales al servicio del sector.



Artículo 22.- Condiciones de edificación.

1. Las condiciones de la edificación vendrán marcadas por la legislación sectorial específica vigente, además de las condiciones establecidas en la normativa del Plan General.
2. La edificabilidad máxima sobre la parcela neta será de 1,5 m²/m²s.
3. La edificación guardará una separación mínima a todos los linderos de 5 metros.
4. La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 7,20 metros, permitiéndose sobre ésta sólo construcciones para el acceso a cubierta e instalaciones.
5. El cerramiento de la parcela será opaco hasta una altura de 1 metro, y de carácter transparente hasta una altura máxima de 2,10 metros.

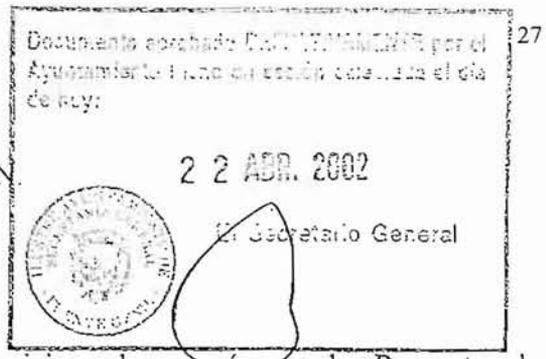
APARTADO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

Artículo 23.- Delimitación.

Esta zona incluye los suelos cuyo uso se define como Espacios Libres de dominio y uso público, con una superficie total de 33.647 m², cuya ubicación y delimitación quedan definidas en el Plano de Ordenación nº 1 bajo la denominación "V".

Artículo 24.- Condiciones de uso y edificación.

1. El uso principal es el de espacios libres de dominio y uso público. Admitirán como usos compatibles los usos públicos deportivos y sociales subordinados a su destino, hasta una ocupación máxima del 10 % de la superficie total del espacio libre de que se trate.
2. Los suelos incluidos en esta zona se caracterizarán por poseer plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.
3. En los espacios libres se permitirán construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa, tales como quioscos, templetas, almacenaje de útiles de jardinería, aseos y centros de transformación, cuya edificabilidad no deberá exceder de 1 m² construido por cada 100 m² de suelo de espacio libre.



CAPITULO IV. NORMAS DE URBANIZACION.

Artículo 25.- Aplicación.

Las condiciones que deberán cumplir todos los servicios urbanos así como los Proyectos de Urbanización serán las establecidas en el Capítulo 3 del Título III del Plan General de Ordenación Urbana de Ponte Genil. Con carácter complementario se seguirán las especificadas en los artículos siguientes.

Artículo 26.- Condiciones del viario.

1. El viario cumplirá las condiciones que se establecieren por los organismos competentes de la Administración, las determinadas en la Instrucción Nacional de Firmes 6.1 IC y 6.2 IC, así como las prescripciones que pudiera establecer el Ayuntamiento de Ponte Genil.
2. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan Parcial es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, y en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzada.
3. Las aceras mantendrán una anchura mínima de 1,50 metros, salvo en aceras que linden con el Sistema de Espacios Libres, donde podrán tener una anchura mínima de 1 m.

Artículo 27.- Red de Abastecimiento de agua.

El cálculo de las redes garantizará los consumos de agua potable previstos en el sector. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar cumplirán con las prescripciones de la Normativa Vigente, así como las que establezca el Ayuntamiento.

Artículo 28.- Red de Saneamiento.

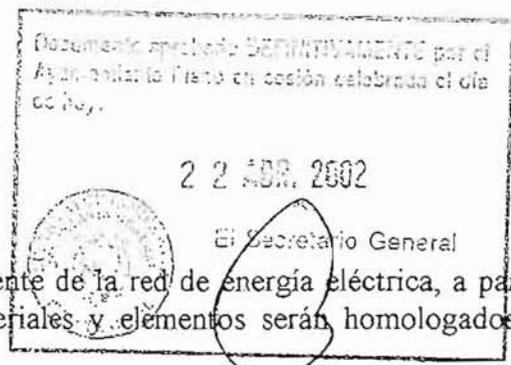
El sistema de saneamiento será unitario, y cumplirá las prescripciones recogidas en la Normativa Vigente de aplicación.

Artículo 29.- Red de Energía Eléctrica.

El cálculo y trazado de la red se realizará de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico y demás Normativa Vigente, siguiendo la normativa de la empresa a la que se confie su explotación.

Artículo 30.- Red de Alumbrado Público.

Se realizará mediante red subterránea independiente de la red de energía eléctrica, a partir del Centro de Transformación. Todos los materiales y elementos serán homologados y cumplirán las prescripciones del Ayuntamiento.



Artículo 31.- Red de telefonía.

La red de telefonía será subterránea, y cumplirá las normativas, instrucciones y reglamentos de la compañía a la que se confíe su explotación.