



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

DE

PUENTE GENIL

ORDENANZAS REGULADORAS

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

PERI-3

“Miragenil”

15 CAPÍTULO 1. REGULACIÓN GENERAL



El/La Secretario/a General

El presente documento ha sido aprobado provisionalmente por Decreto de la Alcaldía Presidencia dictado en el día de hoy.

Ponte Genil, 18 de noviembre 2.008
La Secretaria General

15.1 OBJETO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

El presente documento es parte del planeamiento de detalle que desarrolla en su ámbito la Innovación del PGOU de Ponte Genil denominada PERI 3 Miragenil para establecer su ordenación detallada con las finalidades establecidas en los apartados c) y d) del artículo 14 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), esto es:

- Establecer la ordenación detallada del ámbito delimitado en la referida innovación del PGOU de Ponte Genil sujeta a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior para su renovación.
- Vincular el destino de terrenos a viviendas de protección y otros usos sociales en parte de su ámbito

15.2 CONTENIDO Y DETERMINACIONES

1. El presente PERI conforme con lo dispuesto en el artículo 14.4 de la LOUA contiene el mismo grado de desarrollo en cuanto a documentación y determinaciones que la del instrumento que complementa y, modifica. Acorde con lo dispuesto en el artículo 14.3 de la LOUA, desarrolla la ordenación pormenorizada potestativa establecida en la innovación del PGOU que desarrolla, para una mejor satisfacción del interés general.

2. Por analogía, el presente PERI contiene las determinaciones establecidas en el artículo 13.3 de la LOUA, esto es:

- a) El trazado y características de la red de comunicaciones propias del ámbito y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en la innovación del PGOU que desarrolla, con señalamiento de sus alineaciones y rasantes.
- b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías, y su regulación mediante ordenanzas propias respetando las densidades poblacionales y las edificabilidades destinadas a vivienda libre y protegida establecida en la innovación del PGOU que desarrolla, mejorando la destinada a vivienda protegida.
- c) La fijación de las superficies y características de las reservas para dotaciones, incluidas las reservas para aparcamientos mejorando las previsiones de la innovación del PGOU que desarrolla y los estándares y características establecidos en la LOUA.
- d) El trazado y características de las galerías y redes propias del ámbito, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de los servicios previstos en la innovación del PGOU que desarrolla, así como de su enlace con redes existentes.

- e) EL señalamiento en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
- f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones
- g) La delimitación de unidades de ejecución conforme con lo dispuesto en los artículos 105 y 106 de la LOUA.

15.3 ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación se circunscribe al fijado en la Innovación del PGOU para el PERI -3 "Miragenil".

15.4 VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN

El presente Plan Especial de Reforma Interior entrará en vigor a partir de la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de su aprobación definitiva y tendrá vigencia con carácter indefinido mientras no sea modificado por un plan urbanístico de igual o superior rango, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales.

15.5 COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

Las competencias que se derivan de estas Normas, así como su interpretación, las asumirá el Ayuntamiento de Puente Genil.

15.6 CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PERI

Las determinaciones del PERI obligan por igual a la Administración y a los particulares, conforme a la LOUA y demás disposiciones reglamentarias.

Las presentes Normas serán de obligado cumplimiento para todo propietario y promotor por el solo hecho de solicitar licencia de obra, de actividad o de actos de división del suelo dentro del ámbito de ordenación del PERI.

A estos efectos, serán actos sujetos a licencia todos los que se señalan en la LOUA y en el PGOU de Puente Genil.

15.7 INSPECCIÓN Y SANCIONES

El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de estas Normas, y, en especial, garantizará mediante los oportunos controles e inspecciones su verificación.

El procedimiento de imposición de sanciones se realizará de acuerdo a lo señalado en la LOUA y en las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Puente Genil, y en todo caso de

acuerdo con la legislación autonómica en la materia, y con la Ley de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de aplicar la legislación de Régimen Local en lo no previsto en dichos artículos.

15.8 VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS

De los documentos que integran este Plan Especial de Reforma Interior, tendrán carácter de ordenación detallada vinculante los siguientes:

- los Planos de Ordenación;
- las Normas Urbanísticas;
- el cuadro resumen de edificabilidades
- el régimen de las viviendas

El resto de los documentos que integran el PERI tendrán el valor de medios de interpretación de los documentos vinculantes.



El presente documento ha sido aprobado provisionalmente por Decreto de la Alcaldía Presidencia dictado en el día de hoy.

Puente Genil, 18 de noviembre 2.008
La Secretaria General.

16 CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DESARROLLO DEL PLAN

16.1 CLASIFICACIÓN

La clasificación que el PGOU de Puente Genil asigna al suelo comprendido dentro del ámbito, es la de Suelo Urbano No Consolidado sometido a Reforma Interior (PERI).

16.2 RÉGIMEN

- a) El régimen que corresponde al suelo es el que corresponde a su clasificación y categorización según la LOUA, con las determinaciones de carácter estructural y parámetros básicos que se recogen en la correspondiente ficha de planeamiento de la Innovación del PGOU de Puente Genil, y con las distintas calificaciones que le asigna este Plan Especial de Reforma Interior. La calificación se plasma en la definición de zonas de ordenación urbanística reguladas, mediante las que se reglamenta específicamente para cada una de ellas el uso posible de los terrenos, las condiciones de las edificaciones que pueden soportar y cuantas actividades se realicen en ejecución del Plan.

La totalidad de las zonas de ordenanza quedan definidas gráficamente en el correspondiente plano de ordenación, reguladas sus condiciones específicas en el Capítulo 4 de las presentes Normas y cuantificadas en el cuadro resumen de edificabilidades del mismo Capítulo 4.

16.3 ESTUDIO DE DETALLE

El Acceso Principal-1, mediante estudio de Detalle, podrá desarrollarse, al objeto de ampliar dicho vial principal de conexión entre el caso urbano consolidado y el PERI que nos ocupa.



El presente documento ha sido aprobado provisionalmente por Decreto de la Alcaldía Presidencia dictado en el día de hoy.
Puente Genil, 18 de noviembre 2.008
La Secretaria General,

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

- 2 FEB. 2009

17 CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES



El La Secretaría General

El presente documento ha sido aprobado provisionalmente por Decreto de la Alcaldía Presidencia dictado en el día de hoy.

Ponte Genil, 18 de noviembre 2.008

La Secretaría General,

17.1 CONDICIONES GENERALES DE USO

Serán de aplicación las condiciones generales de uso que regula el vigente PGOU de Ponte Genil en sus Normas Urbanísticas.

Todas las referencias a los usos que se hagan en este PERI serán según la tipificación que de los mismos hace el PGOU vigente.

17.2 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Serán de aplicación las condiciones generales de la edificación que regula el vigente PGOU de Ponte Genil en sus Normas Urbanísticas.

17.3 CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Serán de aplicación las condiciones generales de urbanización que regula el vigente PGOU de Ponte Genil en sus Normas Urbanísticas, a excepción de la red de saneamiento que se proyectará separativa, con el fin de evacuar directamente al río Genil las aguas de lluvia que actualmente recoge el sector.

17.3.1 Gestión urbanística

1. El ámbito del sector objeto de ordenación se desarrollará mediante dos Unidades de Ejecución, denominadas respectivamente UE-1 y UE-2, que coinciden con el ámbito físico de la zona, anticipándose los plazos de ejecución y urbanización de la UE-1 de la que son propietarios los promotores de más del 95% de su superficie manteniendo en la UE-2 los plazos previstos en la Innovación del PGOU que desarrolla el PERI para la UE-2.
2. El sistema de actuación que se establece para ambas Unidades de Ejecución delimitada es el Sistema de Compensación.

17.3.2 Proyecto de urbanización

1. La ejecución del Plan Especial se realizará mediante la tramitación del Proyecto de Urbanización del sector objeto de ordenación, que definirá las condiciones constructivas de las obras a realizar tanto en el interior de su ámbito, como las infraestructuras exteriores necesarias para la conexión de los servicios del mismo con los generales del municipio.
2. El Proyecto de Urbanización del Sector se referirá a la totalidad del ámbito del sector, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 113 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y los artículos 67 a 70 del Real Decreto 2159/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento. Dicho proyecto podrá determinar fases de ejecución de las obras, con el orden lógico establecido en el Plan de Etapas, si bien se podrá modificar razonadamente el contenido o alcance de las fases.

3. El Proyecto de Urbanización podrá proyectar las obras de pavimentación, jardinería e instalaciones de las parcelas destinadas a dotación dejando con tratamiento terrizo el perímetro previsto para localización de las futuras construcciones en estos espacios, con el objetivo de garantizar lo antes posible una imagen acabada de los espacios públicos del sector.



El Secretario/a General

17.3.3 Ejecución material de la urbanización

1. La ejecución de las obras de urbanización imputables a cada una de las Unidades de Ejecución, serán sufragadas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 apartados A, D y E de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y disposiciones contenidas en los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación que desarrolle el planeamiento.
2. Los plazos de ejecución de las obras de urbanización se ajustarán a lo especificado en el Plan de Etapas que se contiene en el Documento Memoria del presente planeamiento, así como a lo dispuesto en el artículo 15.3.5. de las presentes Ordenanzas.

17.3.4 Recepción y conservación de la urbanización

1. La recepción provisional y definitiva de la urbanización por el Excmo. Ayuntamiento de Ponte Genil coincidirá con los mismos actos de recepción de las obras a la contrata o empresa urbanizadora que las haya ejecutado.
2. La conservación de la urbanización tras su ejecución y recepción corresponderá al Excmo. Ayto. de Ponte Genil.

17.3.5 Plazos de ejecución

1. El plazo máximo para desarrollo del proceso urbanizador, incluyendo la ejecución material de las obras de urbanización y de los derechos edificatorios por sus titulares, no excederá de diez (10) años sin perjuicio de la pormenorización temporal contenida en los apartados siguientes.
2. El desarrollo del presente Plan Especial debería culminar en un plazo máximo no superior a doce (12) meses.
3. La Junta de Compensación que ejecute las determinaciones del planeamiento se desarrollará en un plazo máximo de doce (12) meses desde la Aprobación Definitiva del Planeamiento.
4. Los proyectos de Reparcelación y Urbanización de la Unidad de Ejecución fijada se presentarán en un período máximo de seis meses desde la constitución de la Junta de Compensación y como máximo dos años desde la aprobación definitiva del PERI del PERI-3 MIRAGENIL.
5. El inicio de las obras de urbanización deberá efectuarse en un plazo máximo de seis (6) meses a partir de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, se completará en un plano no superior a cuatro (4) años desde la aprobación definitiva del PERI, sin perjuicio de que, previa solicitud de parte interesada, pueda prorrogarse este plazo cuando justificadamente se acrediten las causas que lo motiven.

17.4 CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Serán de aplicación las condiciones generales de protección ambiental que regula el vigente PGOU de Puente Genil en sus Normas Urbanísticas.

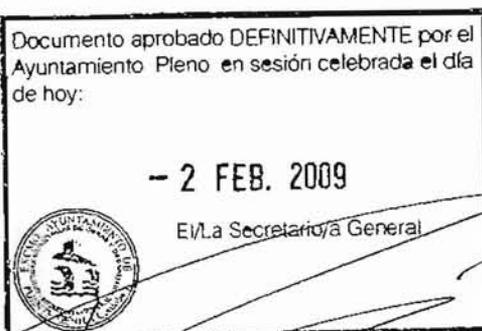
Además se cumplirá la vigente legislación Sectorial en materia de de Aguas, en concreto:

Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 01/2001, de 20 de Julio, modificado por la Ley 62/2003 de 30 de Diciembre de acompañamiento de los Presupuestos Generales del Estado para 2004)

Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D.849/1986, de 11 de Abril, modificado por R.D.606/2003, de 23 de Mayo)

Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/1998 de 24 de Julio)

Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001 de 05 de Julio).



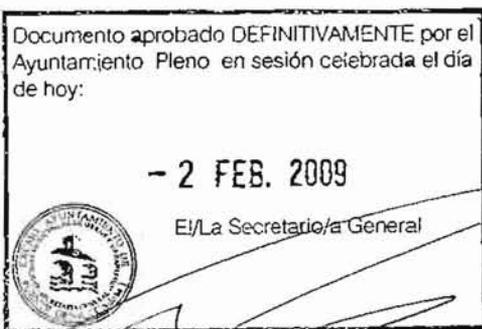
El presente documento ha sido aprobado provisionalmente por Decreto de la Alcaldía Presidencia dictado en el día de hoy.

Puente Genil, 18 de noviembre 2.008
La Secretaria General,

18 CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES

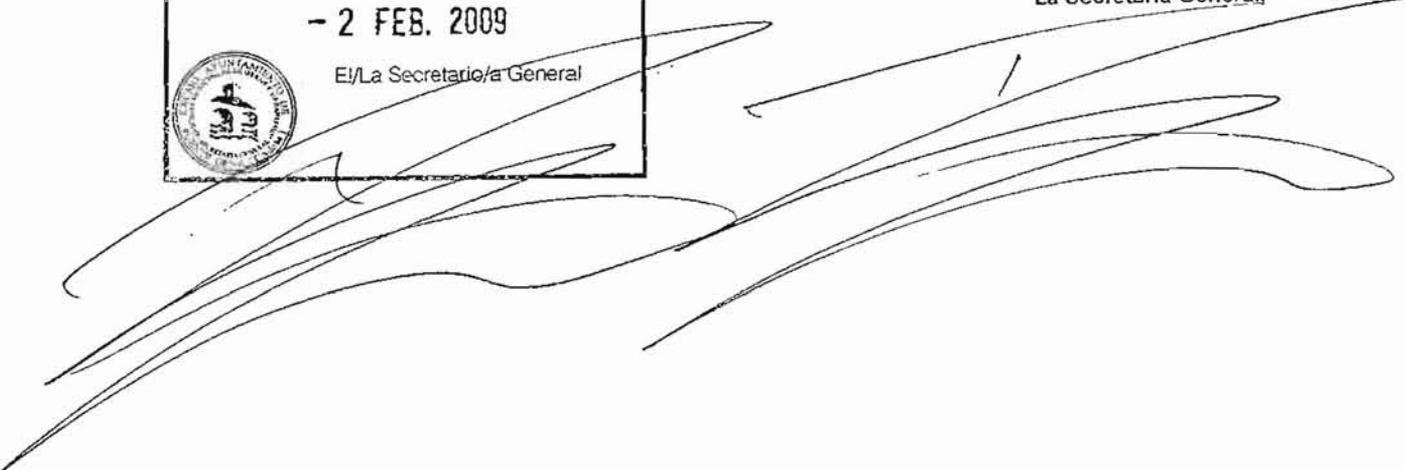
19 ZONA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL CASCO HISTORICO. CH

Las ordenanzas correspondientes a esta zona, serán las recogidas en los arts. 152 a 154 del Capítulo 2 del Título IV de las Normas Urbanísticas del PGOU, a salvo condiciones de parcelación que se regirán según zona ordenación urbanística EMC-1.



El presente documento ha sido aprobado provisionalmente por Decreto de la Alcaldía Presidencia dictado en el día de hoy.

Puente Genil, 18 de noviembre 2.008
La Secretaria General,



Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy.

20 ZONA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EXTENSIÓN DEL CASCO HISTÓRICO.

ECH



E/La Secretario/a General

20.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Corresponde a áreas de expansión del casco histórico, caracterizadas por su edificación tradicional y su situación en la periferia del suelo urbano o en la transición entre la zona histórica y la de ensanche.

A los efectos de aplicación de estas Normas Urbanísticas la "Extensión del Casco Histórico" es el área delimitada bajo esta denominación en el Plano de Zonificación del presente PERI con la nomenclatura ECH y se corresponde con las manzanas M-8, M-12, M-13, y M-15 delimitadas en el presente PERI.

20.2 CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN.

20.2.1 Alineaciones y rasantes.

a) Serán las consolidadas por la edificación existente a excepción de las indicadas en los planos de ordenación del presente PERI como alineaciones de nuevo trazado. En todo caso será de aplicación las especificaciones del art. 153 de la Normas Urbanísticas del PGOU.

b) Se prohíben todo tipo de retranqueos, debiendo mantenerse el plano de fachada en toda su superficie.

20.2.2 Parcelación.

a) La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral existente incluida en el ámbito.

b) Las condiciones de segregación son las siguientes:

- Dimensiones mínimas de la parcela:

Superficie mínima; 70 m²s

Longitud mínima de tachada a vial: 4 m.

Fondo mínimo de parcela: 7 m.

- 2 FEB. 2009

20.2.3 Profundidad edificable

El/La Secretario/a General

La profundidad máxima edificable será de 25 mts. Siempre que con ella no se alcance más del 90% de ocupación de la parcela.

20.2.4 Ocupación máxima de parcela.

- a) Con carácter general se establece una ocupación máxima del 90% de la superficie de la parcela.

Se tendrán en cuenta la siguiente consideración:

- Se podrá ocupar en planta baja el 100 % de la superficie de la parcela cuando esta se destine a uso comercial.

- b) Se exceptúan de la regla de ocupación máxima pudiendo ocupar el 100 % de la superficie las parcelas que pudiendo resolver la iluminación de todas sus piezas, habitables a través de la fachada a espacio público, se encuentre en alguno de los casos siguientes:

- Parcelas de superficie menor de 100 m².
- Parcelas de menos de 7 m. de fondo.
- Parcelas de esquina o recayentes a dos calles opuestas.

Para este caso es preceptiva la solicitud de informe urbanístico y la aprobación por el Ayuntamiento de un Estudio Previo al Proyecto de Ejecución, que demuestre la imposibilidad o no necesidad de cumplir el porcentaje de patios y espacios libres interiores.

20.2.5 Altura máxima y número máximo de plantas

- a) El número máximo de plantas será de 2 plantas, es decir, planta baja más una planta alta.
- b) La altura máxima de la edificación será de 7 metros conforme al criterio de medición de alturas definido en el Art. 109 del PGOU.

20.2.6 Superficie máxima edificable o edificabilidad máxima

En cada manzana es la establecida en el cuadro resumen que forma parte del presente Capítulo.

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

20.2.7 Vuelos

- 2 FEB. 2009



En La Secretaría General

El presente documento ha sido aprobado provisionalmente por Decreto de la Alcaldía Presidencia dictado en el día de hoy.

Ponte Genil, 18 de noviembre 2.008
La Secretaría General,

- a) Se prohíbe todo tipo de «salientes ocupables cerrados» en fachadas a viales de menor de 12 metros de ancho.
- 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 0,45 metros.
- c) Para las demás condiciones se estará a lo dispuesto en los Arts. 117 y 118 de las Normas del PGOU de Ponte Genil.

20.2.8 Condiciones estéticas.

Los materiales de acabado y revestimiento serán los tradicionales del entorno, ateniéndose a las normas y reglas de la buena construcción del sector, tratamiento y texturas de la arquitectura histórica de la misma.

20.3 CONDICIONES DE USO.

20.3.1 Uso dominante.

- Vivienda en 1ª categoría.

20.3.2 Usos compatibles.

- Vivienda en 2ª categoría.
- Aparcamiento. Garaje en 1ª categoría, y Taller de automóviles.
- Artesanía en sus dos categorías.
- Industria en 1ª categoría.
- Comercial en 2ª y 3ª categoría.
- Oficina en 2ª y 3ª categoría
- Relación en 1ª y 2ª categoría.
- Religioso.
- Socio—Cultural.
- Educativo.
- Deportivo en 2ª categoría.
- Sanitario en 2ª categoría.
- Áreas Libres

20.4 GARAJES Y APARCAMIENTO

Les será de aplicación lo dispuesto en los artículos 52 a 57, ambos inclusive, de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

- 2 FEB. 2009

21 ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ENSANCHE EN MANZANA CERRADA EMC-1



El presente documento ha sido aprobado provisionalmente por Decreto de la Alcaldía Presidencia dictado en el día de hoy.
Ponte Genil, 18 de noviembre 2008
La Secretaria General,

21.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Comprende las áreas homogéneas de expansión de núcleo urbano en manzana cerrada con edificación alineada a vial.

Se establecen dos tipos de edificaciones diferenciándose según el nº de plantas:

-Dos plantas: Predominio de vivienda entremedianeras de carácter tradicional o popular. Se corresponde con las manzanas M-1 (fachada este y oeste) y M-10 identificadas en los Planos de Ordenación

-Tres plantas: Predominio de edificación de Vivienda plurifamiliar compatible con uso comercial. Se corresponde con las manzanas M-1 (fachada sur), M-2, M-3 M-4, M-5, M-6 y M-7.

A los efectos de aplicación de estas Normas Urbanísticas la zona "Ensanche en Manzana Cerrada" es el área delimitada bajo esta denominación en los planos e ordenación del presente PERI grafiados con la nomenclatura EMC-1.

Las manzanas M-1, M-5, M-7, M-12 y M-13 tienen el régimen de vivienda protegida en los términos establecidos en la Memoria de PERI y en las fichas de cada Unidad de Ejecución.

21.2 CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN.

21.2.1 Alineaciones.

La alineación oficial de fachada deberá coincidir con la alineación oficial exterior a vial. No obstante, por motivos de composición de la fachada y sin que ello de lugar a aumento de la altura de la edificación, se permitirá los siguientes tipos de retranqueos:

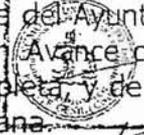
- Retranqueo en la planta baja de todo un frente de manzana sólo para tratamiento de soportal quedando los pilares en la alineación al vial y el paramento retranqueado a una distancia de aquella igual o superior a 3 metros. El soportal tendrá una altura mínima de 3 metros.

- Retranqueo en la planta última del número máximo de plantas permitido, para formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianera vista tenga tratamiento de fachada.

- Retranqueo de toda la edificación en el frente de una manzana siempre que las medianeras vistas tengan tratamiento de fachadas y no sea superior a 5 metros. Dicho retranqueo regirá únicamente sobre manzanas completas y en manzanas que presentan una composición arquitectónica en sus fachadas, y su aplicación se

2 FEB 2008

atendrá a las reglas arquitectónicas de simetría, regularidad y correspondencia. En este caso será preceptiva la aprobación por parte del Ayuntamiento, previamente a la redacción del proyecto de edificación, de un Avance o Estudio Previo, si se solicitara licencia de obras para la manzana completa, y de Estudio de Detalle, si se solicitara licencia obras sobre parte de la manzana.



21.2.2 Parcelación

- La parcela mínima edificable habrá de cumplir las siguientes condiciones:

Para vivienda unifamiliar:

- Superficie mínima 70 m².
- Longitud mínima de fachada a vial 4 mts.
- Fondo mínimo de parcela 7 mts.

El presente documento ha sido aprobado provisionalmente por Decreto de la Alcaldía Presidencia dictado en el día de hoy.
Ponte Genil, 18 de noviembre 2.008
La Secretaria General,

Para vivienda plurifamiliar:

- Superficie mínima 120 m².
- Longitud mínima de fachada a vial 5 mts.
- Fondo mínimo de parcela 9 mts.

En parcelas de superficie superior a 1.500 m². será preceptiva la aprobación por parte del Ayuntamiento, previamente a la redacción del proyecto de edificación, de un Avance o Estudio Previo que recoja y ajuste las alineaciones exteriores y determine las interiores, estudiando la adecuación del edificio con el entorno urbano y- con las edificaciones colindantes.

21.2.3 Edificabilidad neta.

La edificabilidad en cada manzana será la establecida en el cuadro resumen del presente capítulo aplicando el coeficiente establecido en cada manzana para actuaciones en superficies inferiores a la manzana completa que cumplan las condiciones anteriores.

21.2.4 Profundidad máxima edificable

No se limita la profundidad máxima a que debe llegar la edificación estimando recomendable en vivienda plurifamiliar 12 metros. Em ningún caso el fondo edificable superará la ocupación máxima de parcela establecida em el apartado siguiente.

21.2.5 Ocupación máxima de parcela.

Con carácter general la ocupación máxima de parcela se establece en fundón de nº máximo de plantas:

- | | |
|------------------|-----|
| - Para 2 plantas | 90% |
| - Para 3 plantas | 85% |

Se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy.

El presente documento ha sido aprobado provisionalmente por Decreto de la Alcaldía Presidencia dictado en el día de hoy.

Puente Genil, 18 de noviembre 2008
La Secretaria General,

- 2 FEB 2009

- Para el caso de parcelas que den fachada a calles con diferente número de plantas, la ocupación máxima sobre la totalidad de la parcela quedará determinada por la correspondiente a la de mayor número de plantas
- Se exceptúan los solares en esquinas, solares con poco fondo o solares con fachada a dos calles, cuyas viviendas pueden recibir luces del espacio público en todas sus piezas habitables. La ocupación en este caso podrá ser del 100% en todas sus plantas.
- Se podrá ocupar en planta baja el 100 % de la superficie de la parcela cuando esta se destine a uso comercial.

21.2.6 Altura máxima y número de plantas.

a) Número máximo de plantas

El número máximo de plantas es el establecido en los planos de ordenación y en el cuadro resumen que forma parte de las presentes ordenanzas. En concreto será de II plantas en las manzanas M-10 y M-12 y de III plantas en el resto de manzanas calificadas con esta zona de ordenación urbanística, conforme a los Arts. 107 y 109 del PGOU.

b) La altura máxima de la edificación queda regulada según el número de plantas permitido conforme a los Arts. 108 y 109 de las Normas del PGOU.

21.2.7 Patios.

Se dispondrá al menos un patio principal o espacio libre interior de manzana con una superficie mínima del 10% de la superficie de la parcela, exceptuándose para el caso de que se disponga en toda la edificación y frentes de la manzana un retranqueo mínimo de 3 metros de la alineación al vial.

21.2.8 Vuelos.

a) Se prohíbe todo tipo de "salientes ocupables cerrados en fachadas a viales de menor de 12 metros de ancho.

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 1,00 metro.

c) Para las demás condiciones se estará a lo dispuesto en los Art. 117 y 118 de las Normas del PGOU.

21.3 CONDICIONES DE USO.

21.3.1 Uso dominante.

Vivienda en 1ª y 2ª categorías.

21.3.2 Usos compatibles.

- Aparcamiento, Garaje en 1ª y 2ª y Taller de automóviles.
- Artesanía en sus dos categorías.
- Industria en 1ª categoría.
- Hotelero en todas sus categorías.
- Comercial en 2ª y 3ª categoría y 1ª categoría las parcelas asignadas por el Plan.
- Oficina en 1ª 2ª y 3ª categoría.
- Relación en 1ª y 2ª categoría.
- Religioso.
- Socio—Cultural.
- Educativo.
- Deportivo 2ª categoría y 1ª categoría las parcelas asignadas por el Plan.
- Sanitario en 2ª categoría.

21.4 GARAGES Y APARCAMIENTOS

Les será de aplicación lo dispuesto en los artículos 52 a 57, ambos inclusive, de las Normas Urbanísticas del PGOU.



El presente documento ha sido aprobado provisionalmente por Decreto de la Alcaldía Presidencia dictado en el día de hoy.
Ponte Genil, 18 de noviembre 2.008
La Secretaria General

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

El presente documento ha sido aprobado provisionalmente por Decreto de la Alcaldía Presidencia dictado en el día de hoy.

Puente Genil, 18 de noviembre 2008
La Secretaria General,

22 ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO



E/La Secretario/a General

22.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta ordenanza será de aplicación en las parcelas de dominio público grafiadas con el código **EQ** en el plano de zonificación

Le será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 6 de las Normas Urbanísticas del Plan General artículos 38 a 42 ambos inclusive

22.2 CONDICIONES DE ORDENACIÓN

22.2.1 Parcela mínima

La definida según el programa de necesidades de del equipamiento que se considere.

22.2.2 Edificabilidad neta

Según art. 41 del PGOU.

En particular:

Parque deportivo: El que se derive del programa propio de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

Equipamiento comercial: La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta será de 1.5 m²t/m²s.

22.3 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

22.3.1 Altura máxima y número de plantas

La altura máxima edificable se regirá por el Art. 108 del PGOU

El número máximo de plantas será el definido según el plano Zonificación O-2.

Para el equipamiento SL-EQ-1, se podrá disponer una planta menos de la máxima permitida.

22.3.2 Dotación de aparcamientos

Será de aplicación los Art. 52 a 57, ambos inclusive de las normas urbanísticas del PGOU.

22.3.3 Regulación de usos

Se pueden aplicar los siguientes usos recogidos en el Art. 43 del PGOU:

- D Equip. Deportivo Deportivo en 2ª
- E Equip. Escolar Educativo

El presente documento ha sido aprobado provisionalmente por Decreto de la Alcaldía Presidencia dictado en el día de hoy.

Puente Genil, 18 de noviembre 2.008

La Secretaria General,



- S Equip. Socio-Cultural

Socio-Cultural

Oficinas en 1ª (Admón.) /

Relación en 3ª

Sanitario

Comercial en 1ª

Hotelero

Deportivo en 1ª

- D1 Equip. Deportivo libre

23 ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

23.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta ordenanza será de aplicación en las parcelas de dominio público grafiadas con el código **ZV** en el plano de zonificación.

Le será de aplicación lo dispuesto en el Plan General.

La manzana SL-ZV-1, se caracterizará por su acabado a modo de plaza pública, con un tratamiento pavimentado en la misma, sin perjuicio de que partes específicas de la misma tengan tratamiento de ajardinamiento ornamental.

24 ORDENANZA DOTACIONAL VIARIO Y APARCAMIENTO

24.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta ordenanza será de aplicación en viales y zonas de aparcamiento públicos.

Le será de aplicación lo dispuesto en el Plan General

25 DIVISIÓN EN ETAPAS

Se prevén dos Unidades de Ejecución (UE 1 y UE 2) delimitadas en los Planos de Ordenación que se desarrollarán, cada una de ellas, siendo la UE 1 la primera Etapa y la UE - 2 la Segunda Etapa

En Puente Genil a 22 de febrero de 2.008.

POR EL PROMOTOR DE LA INICIATIVA
ANTEQUERA CAP... S.L.

Fdo: D. Francisco Lecho Martínez

POR EL EQUIPO REDACTOR

Fdo: D. J. Pedro Pacheco Orellana. Arquitecto
En colaboración con: Miguel Angel Lopez Toledano.
Ing. de Caminos Canales y Puertos