



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

DE

PUENTE GENIL

ORDENANZAS REGULADORAS

PLAN PARCIAL

R-3

En cuanto a la financiación de la ejecución del Plan Parcial esta vendrá sufragada por cada uno de los propietarios en proporción directa al coeficiente de participación en el mismo:

	Superficie	Coste	Total
	Aportada	M/2	Ptas.
- Promociones Aijonoz S.A	16.328	3.187,5	58.420.500
- Promociones Las Arenas S.A	15.355	3.187,5	48.944.063
- Jose Castilla Muñoz	3.072	3.187,5	9.792.000
- Hrdos.Reina Porras y Reina Carvajal	4.525	3.187,5	14.423.437
TOTAL	41.280	3.187,5	131.580.000

14.-CESION AL AYUNTAMIENTO.-

Como prevee el P.G.O.U. en el punto 3.2.2. Criterios para la Distribución de Costes en Suelo Urbanizable Programado (S.U.P.) las cesiones en S.P.U. de cesión obligatoria y gratuita, en base al artículo 84.3 de la L.S. serán:

- La superficie total de viales, parques, jardines públicos, zonas deportivas de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
- El exceso de aprovechamiento del sector y el 15 % del aprovechamiento medio del sector.

15.-ORDENANZAS REGULADORAS.-

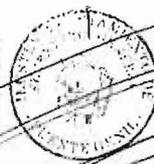
ART.1.- DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION.

Comprende el área correspondiente a la zona delimitada en la planimetría denominada B-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil, como PP-R3 (Residencial) y su superficie es de 41 280 M2. Se establecen tres subzonas.

- Subzona EMC-1: Corresponde a las zonas de expansión actualmente consolidadas, existiendo un predominio de viviendas unifamiliares, con dos plantas de altura, de carácter tradicional.
- Subzona EMC-2. Corresponde a las zonas de expansión de nueva implantación, propuesta por el P.G.O.U
- Subzona Equipamiento Social y Comercial

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

24 NOV. 1997



El Secretario General

ART.2.- CONDICIONES DE ORDENACION Y EDIFICACION.

Sección 1ª.- SUBZONA EMC-1 Y EMC-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 permitirán los siguientes tipos de retranqueos:

- Retranqueo en la planta última del número máximo de plantas permitido, para formación de pergolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianera vista tenga tratamiento de fachada.
- Retranqueo de toda la edificación en el frente de una manzana, solo en el caso de subzona EMC-2 y siempre que dicho retranqueo no sea superior a 5 mts. de la alineación exterior al vial.
- Las parcelas números 10 y 11, deberán retranquearse en las medianeras colindantes con las parcelas 14 y 15 un mínimo de 3 metros y ser tratadas como fachadas, en el caso de que su uso no fuera destinado a completar las dotaciones escolares que éste Plan prevee.

2.-Parcelación.

a) Subzona EMC-1.

La parcela mínima edificable habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima 70 M2.
- Longitud mínima de fachada a vial 4 mts.
- Fondo mínimo de parcela 7 mts.

b) Subzona EMC-2

La parcela mínima edificable habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima 500 M2.
- Longitud mínima de fachada a vial 20 mts.
- Fondo mínimo de parcela 10 mts.

3.-Edificabilidad neta.

La planta sótano no computará a efectos de edificabilidad, siempre que no sobrepase de 1.50 mts. el nivel del terreno exterior.

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

24 NOV 1997

El Secretario General

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

25 MAYO 1998

11

El Secretario General

ART.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACION.

Sección 1ª.- SUBZONA EMC-1 Y EMC-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 permitirán los siguientes tipos de retranqueos:

- Retranqueo en la planta última del número máximo de plantas permitido, para formación de pergolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianera vista tenga tratamiento de fachada
- Retranqueo de toda la edificación en el frente de una manzana, solo en el caso de subzona EMC-2 y siempre que dicho retranqueo no sea superior a 5 mts. de la alineación exterior al vial.
- Las parcelas números 10 y 11, deberán retranquearse en las medianeras colindantes con las parcelas 14 y 15 un mínimo de 3 metros y ser tratadas como fachadas, en el caso de que su uso no fuera destinado a completar las dotaciones escolares que éste Plan prevee.

- Retranqueo en el frente de una edificación solo en el caso de la subzona EMC-1, siempre que las medianeras vistas tengan tratamiento de fachada y no sea superior a 5 mts. Dicho retranqueo regirá únicamente sobre manzanas completas, y su aplicación se atenderá a las reglas arquitectónicas de simetría, regularidad y correspondencia.

Por manzanas completas se entienden únicamente la delimitada por las calles D-1, D-2, D-3 y C-3 y la delimitada por las calles D-1, D-2, C-3 y C-2, según Plano de Ordenación nº 6. En este caso será preceptiva la aprobación por parte del Ayuntamiento, previamente a la redacción de proyecto de edificación, de un Avance o Estudio Previo, y se solicitará licencia de obras para la manzana completa.

2.-Parcelación.

a) Subzona EMC-1:

La parcela mínima edificable habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima 70 M2.
- Longitud mínima de fachada a vial 4 mts.
- Fondo mínimo de parcela 7 mts.

b) Subzona EMC-2:

La parcela mínima edificable habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima 500 M2.
- Longitud mínima de fachada a vial 20 mts
- Fondo mínimo de parcela 10 mts.

3.-Edificabilidad neta.

La planta sótano no computará a efectos de edificabilidad, siempre que no sobrepase de 1.50 mts. el nivel

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

30 OCT. 1998

El Secretario General

Documento aprobado INICIALMENTE por
Decreto de la Alcaldía en el día de hoy:

28 MAYO 1997

Las superficies netas de parcela y su edificabilidad neta máxima es.

Parcela	Superficie	Sup edificable	Edificabilidad	Núm de viviendas
1	3 151 M2	10.240 M2	3,24	96
2	917 "	1.367 "	1,49	10
3	822 "	1.230 "	1,50	9
4	917 "	1.367 "	1,49	10
5	822 "	1.230 "	1,50	9
6	1.202 "	1.890 "	1,57	14
7	1.202 "	1.890 "	1,57	14
8	1.948 "	6.332 "	3,25	59
9	289 "	874 "	3,24	8
10	1.763 "	5.730 "	3,25	54
11	904 "	2.938 "	3,25	27
Total	13.917 "	35.088 "		310

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

21 JUL. 1997

El Secretario General

4 -Profundidad máxima edificable

No se limita la profundidad máxima a que debe llegar la edificación salvo cuando se regule expresamente en los planos la alineación interior.

5.-Ocupación máxima de parcela.

- En la subzona EMC-1, la ocupación máxima para una altura de vivienda de dos plantas será del 90%.
- En la subzona EMC-2, la ocupación máxima será:
 - Planta baja, 100%
 - Planta sótano: 100%
 - Planta alta: 75%

6 -Altura máxima y número de plantas.

a) Número de plantas.

- Para la zona denominada como EMC-1, el número máximo de plantas será de 2
- Para la zona denominada como EMC-2, el número máximo de plantas será de 4, es decir, planta baja, más tres.

b) La altura máxima de la edificación será:

- Para la subzona EMC-1, será de 7 mts
 - Para la subzona EMC-2, será de 13 mts.
- y conforme al artículo 109.1 y 2 del P.G.O.U. no computando las construcciones accesorias a efectos de superficie de techo máximo edificable.

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

24 NOV. 1997

El Secretario General

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

26 MAYO 1997

El Secretario General

7.-Pacios.

- En la subzona EMC-1:

Se ajustará a lo dispuesto por el Plan General en su art. 159,7.a

- En la subzona EMC-2:

Se dispondrá, al menos, de un patio principal o espacio libre interior de manzana con una superficie mínima de 15 % 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 mts. de la alineación al vial. Dentro de una misma manzana el patio principal o espacio libre interior podrá mancomunarse con las parcelas resultantes de la división de dicha manzana.

8.-Vuelos.

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 1.00 metro

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

21 JUL. 1997

El Secretario General

13

Sección 2ª.- SUBZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL

1.- Parcela mínima.

- Superficie mínima = 70 m²
- Longitud mínima de fachada = 4 m.
- Fondo mínimo de parcela = 7 m.

2.- Edificabilidad máxima.

- En zona comercial, la edificabilidad máxima sobre la parcela será de 1.5 m²/m²s
- En zona social, la edificabilidad máxima sobre la parcela será de 2 m²/m²s

3.- Ocupación máxima y separación a linderos

- La ocupación máxima será del 90% en zona comercial y del 100% en zona social, no existiendo separación a linderos

4 - Altura máxima edificable y nº máximo de plantas.

- La altura máxima edificable será de 7 metros, salvo que se justifiquen por razones técnicas o de composición alturas mayores y mayor número de plantas.

ART.3.- PREVISION PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Será obligatorio prever plazas de aparcamiento a cubierto, conforme a lo dispuesto por el art. 56 de la normativa del P.G.O.U. de Puente Genil.

El 50 % de las plazas serán al aire libre como figura en planos.

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

24 NOV. 1997

El Secretario General

Documento aprobado **INICIALMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en el día de hoy:

26 MAYO 1997

ART.4.- CONDICIONES DE USO Secretario General

1 -Uso dominante

-Vivienda en 1ª y 2ª categorías.

2.-Uso compatible

- 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.

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

21 JUL. 1997

El Secretario General

14

ART.5.

En todo lo regulado en las presentes Ordenanzas, será de aplicación lo dictado en el P.G.O.U. vigente.

Puente Genil, Abril de 1997.-

EL ARQUITECTO.-



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

24 NOV. 1997

El Secretario General