



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

DE

PUENTE GENIL

ORDENANZAS REGULADORAS

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL

I-4

Documento aprobado PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento de Pontevedra en sesión celebrada el día de hoy.

AMPLIACIÓN POLÍGONO SAN PANCRACIO, PUEBLO DE PUENTE GENIL, CORDOBA

Documento aprobado PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento de Pontevedra en sesión celebrada el día de hoy.

PUEBLO DE PUENTE GENIL, CORDOBA

ORDENANZAS TRAS LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

21 JUL. 2008

El/La Secretario/a General

CAPITULO I - Generalidades terminología de conceptos.

Art.1º.- Ámbito

Las presentes Ordenanzas tiene como finalidad la regulación en materia urbanística de los terrenos del Sector Industrial " I-4", previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Ponte Genil (Córdoba), y a ellas deberán atenerse todas las edificaciones e instalaciones que se ubiquen en el mencionado polígono.

Su contenido desarrolla lo dispuesto en las normas urbanísticas del aludido Plan General, de las cuales tienen carácter complementario.

Art.2º.- Definición de Conceptos.

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

Art. 3º.- 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.

Art. 4º.- 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 171992 de 26 de Junio.
4. El desarrollo y ejecución del Plan se ajustará a la asignación de usos establecidos en el plano de ordenación y a la parcelación determinada en el plano de ordenación.

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

23 FEB. 2009

El/La Secretario/a General

- 3 DIC. 2008

El/La Secretario/a

CAPITULO II – Régimen Urbanístico del suelo.

21 JUL. 2008

23 FEB. 2009

El/La Secretario/a General

Art.5º.-Uso fundamental

El uso dominante de la zona será el Industrial en 2ª Categoría.

Se permiten los usos tolerables y compatibles determinados en el artículo 178 de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana.

Se consideran actividades industriales:

a) Las destinadas a la obtención o beneficio de materias primas de carácter mineral o agrícola y sus instalaciones anejas.

b) Las que se dedican a transformación de materias primas o productos de cualquier otra clase, con consumo de energía, incluida la distribución, envasado y transporte.

c) Los almacenes e instalaciones anejas de:

1º- Materias primas que requieran ulteriores transformaciones.

2º- Materiales y maquinaria de construcción.

3º- Productos semifabricados o fabricados.

Art. 6º Usos compatibles

Como usos compatibles se podrán autorizar los siguientes:

-Aparcamiento, garaje 1º, 2º y taller de automóvil y estación de servicio.

-Artesanía en todas sus categorías.

-Comercial en 1º y 2º.

-Oficinas en 1º y 2º.

-De relación en 1º, 2º y 3º.

-Religiosos.

-Social-gutural.

-Deportivo en 1ª y 2º.

-Áreas libres.

-Viario.

-Infraestructuras-Servicios generales.

-Alojamiento colectivo: Hotelero

-Sanitario

Art. 7º.- Ordenación de los espacios comunes

Como tales se establecen:

a) **Espacios libres** pertenecen a ellos las zonas verdes de uso público.

b) **Red viaria:** Constituida por el conjunto de calzadas receptoras del tráfico rodado, aceras para el tránsito peatonal y zonas adyacentes destinadas a aparcamiento.

c) **Equipamiento comercial:** En general será de propiedad privada.

d) **Equipamiento social:** Podrá ser de propiedad privada o pública prohibiéndose cualquier edificación ajena a las necesidades propias del sector.

e) **Equipamiento deportivo:** Será de uso público y sin fines lucrativos.

Art.8º.-Composición de las parcelas

Respondiendo a los usos establecidos en los artículos anteriores, dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje.

b) Bloques representativos, entendiéndose como tales los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción o conferencias, laboratorios de control o investigación, garajes guardería; y en general todos los que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

- c) Espacios libres para esparcimientos y jardinería.
- d) Construcciones accesorias, imprescindible para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos, torres de refrigeración, chimeneas, vivienda de personal, etc...
- e) Aparcamientos al aire libre.

Art.9º.-Composición de las parcelas

La parcela mínima indivisible tendrá una superficie de 1000 m² y una fachada a la calle de longitud igual o superior a 20 m.

Art.10º.-Proyecto de Urbanización.

Incluirá las obras necesarias para llevar a la práctica las determinaciones del presente Plan Parcial, relativas a la viabilidad y servicios urbanos.

Art. 11 º.- Servicios Urbanísticos.

Los diferentes servicios a implantar en el proyectote urbanización se adataán a las siguientes dotaciones o estándares:

Dotación de agua:

Zonas verdes: 20 m³ día x hectárea.

Servicios: 1,00 litros/ seg. y ha.

Parcelas industriales: 1,00 litros/ seg. y ha.

Aguas Negras:

Se tendrán en cuenta, para su cálculo, el mismo caudal de agua potable.

Aguas Pluviales:

Caudales procedentes de aguacero máximo de 20 minutos de duración con periodo de retorno de 25 años. Coeficientes de escorrentía de 0.2 en Zonas Verdes, 0.6 en parcelas y 0.8 en Viales.

Energía Eléctrica:

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

Alumbrado Público:

Se realizará mediante red subterránea independiente de la red de distribución, a partir de los centros 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.

Red de Telefonía:

Se dispondrá subterráneo, según normas de CTNE. Tanto el trazado , como profundidad y separación con otras redes, se seguirán los parámetros establecidos por la empresa suministradora del servicio , así como las secciones de coordinación de servicios incluidos en el proyecto de urbanización.

Red Viaria.

Cumplirá las Instrucción Nacional de Firmes en vigor, así como las prescripciones del Excmo. Ayuntamiento de Puente Genil.

Documento aprobado PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento de Plata en sesión celebrada el día 30 de octubre de 2008
- 3 DIC. 2008
CAPITULO III - Normas de edificación e infraestructuras urbanas.
E/La Secretaría General

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento de Plata en sesión celebrada el día 23 de febrero de 2009
23 FEB. 2009
E/La Secretaría General

Art. 12º- Vías públicas

Para el análisis de la estructura y dimensionado del firme de la calzada, se seguirán los criterios de la Instrucción de Carreteras en vigor, del M.O.P.U.

Las redes de abastecimiento y alcantarillado se comprobaran y proyectaran siguiendo las "Normas provinciales para la redacción de proyectos de abastecimiento d agua y saneamiento de poblaciones, publicadas por el Centro de Estudios Hidrográficos del M.O.P.U.

La red de saneamiento será de carácter unitario y los conductos tendrán diámetros mínimos de 0.30m.

La modificación de las instalaciones de trasporte, transformación y suministro de energía eléctrica se atenderá a lo estipulado en el Reglamento de líneas de A.T., Reglamento electrónico d B.T. y cuantas disposiciones oficiales le afecten.

Art. 13º Acometida de agua

El servicio de agua potable se suministrara a partir de la red publica con la presión que en cada punto de conexión y realizándose la conexión con cargo al peticionario.

En caso de que fuera necesaria una presión superior a la suministrada, la instalación de los equipos sobrepresores necesarios será por cuenta del solicitante, y su emplazamiento se realizara en el interior de la parcela.

El contador y la llave de paso se alojaran en una arqueta impermeabilizada, embutida en el cerramiento y con acceso directo desde el exterior.

Art. 14º Evacuación de aguas residuales

Se realizara mediante la conveniente acometida conectada preferentemente a un pozo de registro de la red de saneamiento.

En el caso de que la red de evacuación particular fuese a mayor profundidad que la publica, las elevaciones necesarias para conectar a esta se realizaran en el interior de la parcela y serán por cuenta de sus propietario.

El afluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como los materiales flotantes sedimentales o precipitables que al mezclarse con otros afluentes, puedan atentar directa o indirectamente al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

Art. 15º Acometida Eléctrica

El suministro de energía eléctrica se realizara con carácter general en baja tensión (380/220V).

A criterio de la empresa suministradora podrán establecerse acometidas comunes a varias parcelas, o aprovechar las ya existentes para el caso de otra nueva instalación, cuando las exigencias de consumo así lo permitan; en estos casos las parcelas beneficiadas aportaran el coste financiero proporcionalmente a la potencia contratada.

El alumbrado vial se proyectara de acuerdo con las "Instrucciones para alumbrado urbano" del MOPU.

Art. 16° Aparcamientos interiores. 2008

En cada parcela se destinará una superficie a aparcamientos igual o superior al 10% de su superficie.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

Art. 17° Edificación de parcelas

- a) Las naves tendrán una sola planta. Los edificios o parte de ellos destinados a representación podrán tener tres plantas máximo; la altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2.50 m.
- b) Se permiten sótanos y semisótanos cuando se justifiquen debidamente. Queda prohibido el uso de sótanos como locales de trabajo o vivienda.

Art. 18°-Ocupación

La superficie ocupada por la edificación, será como máximo del 75% de la superficie total de la parcela.

Art. 19°- Retranqueos

Las edificaciones quedaran separadas por espacios libres. La separación mínima a lindero publico o vial tendrá un mínimo de 6,00 m y a linderos privados un mínimo de 3.00 m.

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.

Los espacios resultantes alrededor de cada edificación permitirán siempre el paso de los vehículos del servicio contra incendios, sin que pueda haber vuelos de fachada a una altura del suelo menor a CUATRO (4) m.

Estos espacios obtenidos a causa de los retranqueos podrán destinarse a aparcamientos, zona verde o ambos, y su cuidado correrá a cuenta de la empresa propietaria de la parcela. Queda prohibido su uso como deposito de materiales, vertido de desperdicios o en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

Art. 20° Edificabilidad

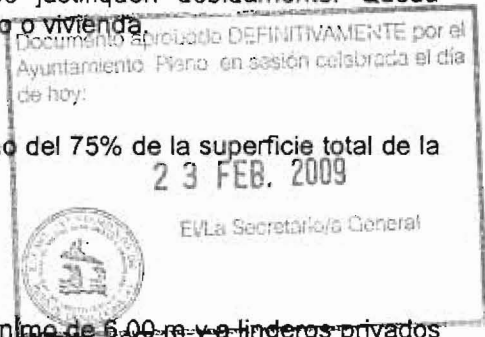
La edificabilidad máxima permitida en cada parcela será de 1.0225 m²/Sobre la totalidad de su superficie. ^{1/ m²s}

Art. 21° Vivienda auxiliar

Cuando una industria tenga necesidad de vivienda para guardería, esta no podrá ser interior, de acuerdo con la definición que para ello se incluye en el Art. 2° de las presente Ordenanzas.

Se podrá autorizar vivienda en 1° categoría, con las siguientes condiciones:

- a) Se situara en edificio independiente y aislado.
- b) El acceso se producirá independiente del uso industrial y directo desde el exterior.
- c) No podrá superar los 150m² construidos.
- d) Estará destinada al servicio directo y guarda de la actividad industrial.



Documento aprobado PROVISIONALMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy.
Resolución Presidencia Dictado en

AMPLIACIÓN POLÍGONO SAN PANCRACIO. PUENTE GENIL : CORDOBA

- 3 DIC. 2008

Art. 22º- Alturas

La altura máxima de la edificación será de 15m. Contabilizados de acuerdo con lo expresado en el Art. 2º de las presentes Ordenanzas.

Quedan exceptuadas las instalaciones especiales como silos, depósitos en que se acredite que deben tener mayor altura, pero en este caso la decisión sobre la autorización recaerá en el Ayuntamiento.

Art. 23º Cerramientos

Los cerramientos de la propiedad en fachada podrán ser:

- a) De muerte de 80cm de altura y verja, celosía o similar con proporción de huecos superior al 90% sobre el mismo.
- b) De muros de 1.20m sin cerramiento superior.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra, antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

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

23 FEB. 2009

En La Secretaría General

Art. 24º Materiales y Calidades

La construcción de los edificios se ajustara a las siguientes condiciones:

- a) Quedan prohibidos los elementos estilísticos.
- b) Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.
- c) Se prohíbe el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentaran en su verdadero valor.
- d) Se permiten los revocos, siempre que estén terminados. Las empresas quedaran obligadas a su buen mantenimiento y conservación.
- e) Tanto las paredes medianeras como permanentes susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como fachada y ofrecer calidad de obra terminada.
- f) Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los parámetros exteriores. En todo caso, los materiales a emplear en rótulos serán inalterables a los agentes atmosféricos y las empresas son responsables de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Art. 25º- Condiciones higiénicas y de seguridad

Además de las establecidas a lo largo de esta Ordenanzas, se establece con carácter específico:

- a) Residuos gaseosos: La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias, no excederá de 1.50 gramos por metro cúbico. El peso total de polvo emanado por una única unidad industrial será interior a 50 kg/hora. Se prohíben las evacuaciones de polvo o gases nocivos. Las chimeneas de instalaciones industriales tendrán una altura mínima de 1.5 veces la altura del edificio vecino mas alto.
- b) Ruidos: Se permiten siempre que no sobrepasen los 55 decibelios, medidos en el eje de la calle contigua mas próxima a la parcela que se considere.
- c) Servicio contra incendios: Como protección del área de parcela será obligatoria la instalación de un hidrante cada 200 m².

Art. 26º Normas particulares para la zona de equipamientos

- a) Usos: El destino de los edificios en esta zona será:
-Oficinas municipales y demás dependencias de carácter publico.

AMPLIACIÓN POLÍGONO SAN PANCRACIO. PUENTE GENIL . CORDOBA

- Edificios administrativos de la comunidad, oficinas, teléfonos, comunicaciones, transportes, etc.
- Oficinas privadas de actividades afines del polígono, dependencias bancarias.
 - Sala de comisiones, clubs sociales de empresa.
- Pequeño motel, restaurante cafeterías estación de servicios, engrases y lavado de vehículos.

El uso comercial quedara reducido al estricto servicio del polígono, es decir, exposición y venta de productos industriales, estanco periódicos e impresos, farmacia y otros usos afines.

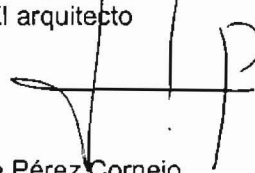
- b) Parcela mínima: No se establece limitación sobre parcela mínima.
- c) Superficie edificable: La superficie edificable en planta será como máximo el 75% de la superficie total de la parcela.

La edificabilidad máxima será de 1.6 m².t/m².s.

- d) Altura: La altura máxima edificable en esta zona será la equivalente a DOS (2) plantas o SIETE (7) metros.

Puente Genil, Junio de 2008

El arquitecto



Jorge Pérez Cornejo

