



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

DE

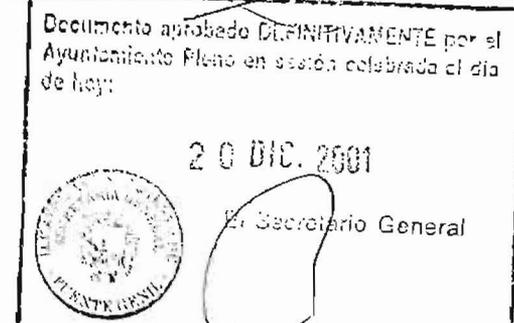
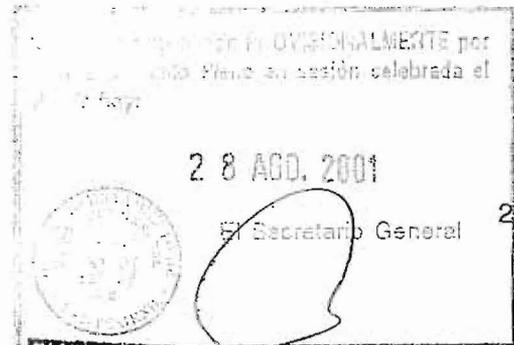
PUENTE GENIL

ORDENANZAS REGULADORAS

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

PERI-6

“Cooperativa Desamparados”



IV.- ORDENANZAS REGULADORAS.-

PREAMBULO.-

Las presentes Ordenanzas tienen como finalidad la regulación en materia urbanística de los terrenos que comprenden el sector del Plan Especial "COOPERATIVA DESAMPARADOS" encuadrado en el Plan General de Ordenación Urbana de Ponte Genil.

Con carácter complementario a estas Ordenanzas estarán vigentes todas las disposiciones del P.G.O.U.

CAPITULO 1º. DISPOSICIONES GENERALES.-

Art. 1.- Vigencia del Plan Especial.-

Este Plan Especial tendrá vigencia indefinida, de acuerdo con lo establecido en el Art. 125 de la Ley del Suelo y Art. 154 del Reglamento de Planeamiento.

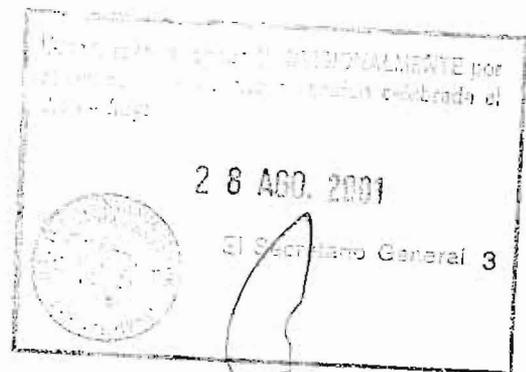
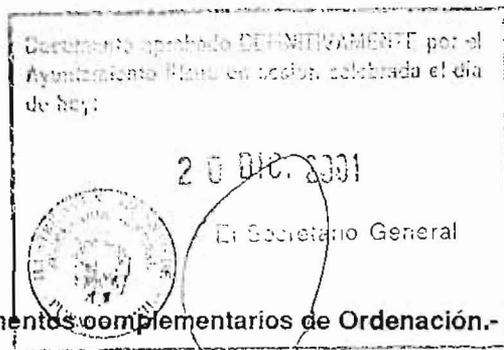
Art. 2.- Documentación e Interpretación.-

El Plan Especial contiene los siguientes documentos:

- Memoria
- Planos de Información
- Planos de Ordenación
- Ordenanzas Reguladoras
- Estudio Económico-Financiero

La interpretación del Plan se realizará teniendo en cuenta el contenido total de estos documentos siendo el orden preferente el siguiente: Ordenanzas, Planos, Memoria y resto de documentación.

CAPITULO 2º.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN.-



Art. 3.- Instrumentos complementarios de Ordenación.-

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

Las edificaciones se ejecutarán mediante Proyecto de Edificación.

Art. 4.- Parcelaciones.-

La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela cuyas formas y dimensiones, de forma indicativa, se recogen en los Planos de Ordenación.

En zona Residencial la parcela mínima edificable habra de cumplir las siguientes condiciones:

- superficie mínima 500 m²
- Longitud mínima de fachada a vial 20m.
- Fondo de parcela 10 m.

En zona Industrial debera cumplir las siguientes condiciones:

- superficie mínima 500 m.
- fachada mínima a vial 12 metros.

Se permitirán las agregaciones y segregaciones de parcelas, siendo en éste último caso preceptiva la autorización del Ayuntamiento previa solicitud.

Art. 5.- Instrumentos de gestión.-

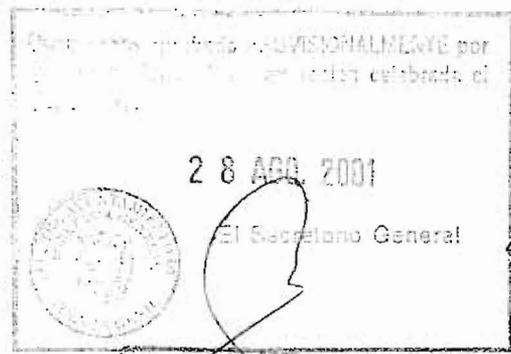
El sistema de actuación para la gestión y ejecución del Plan Especial será mediante el **sistema de compensación**, por el que los propietarios aportarán los terrenos de cesión obligatoria, realizarán a su costa la urbanización en los terminos y condiciones que se determinen en el Plan y se constituirán en Junta de Compensación.

Art. 6.- Cesiones de suelo.-

De acuerdo a los arts. 20.1.a del Texto Refundido de la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 46.3.a del Reglamento de Gestión Urbanística, se cederán obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento la superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

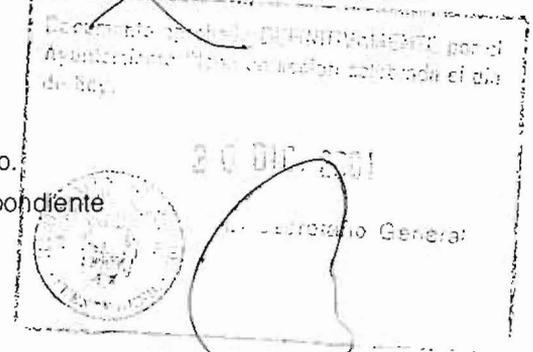
Conforme a la disposición transitoria primera, del T.R.L.S. y el art. 14-2c de la Ley 6/1998, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo, el aprovechamiento urbanístico será el 90% del aprovechamiento medio

del sector, correspondiendo el 10% al Ayuntamiento.



Art. 7.- Instrumentos de ejecución.-

El Plan Especial se desarrollará mediante Proyecto de Urbanización único.
Las edificaciones se realizarán mediante Proyecto de Edificación correspondiente



Art. 8.- Ejecución material y recepción.-

Los gastos y la ejecución de las obras de urbanización, así como de las indemnizaciones a que hubiere lugar, costes de Plan Especial y Proyecto de Urbanización, deberán ser sufragados por los propietarios, constituidos al efecto en la Junta de Compensación.

La recepción de la Urbanización se efectuara por el Ilustre Ayuntamiento estableciendo un plazo de garantías de un año a contar desde la conformidad de la urbanización previa constitución de fianza o aval.

CAPITULO 3º.- NORMAS GENERALES DE USO.-

Art. 9.- Características generales relativas al uso del suelo.-

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

Art. 10.- Tipología edificatoria.-

Sobre la Unidad de Intervención Edificatoria, en zona Residencial se permitirá la tipología de vivienda plurifamiliar.

Art. 11.- Tipos de usos.-

a) zona residencial:

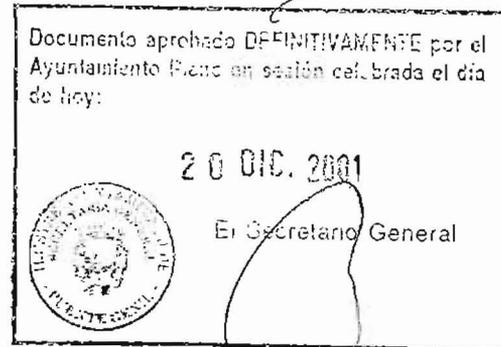
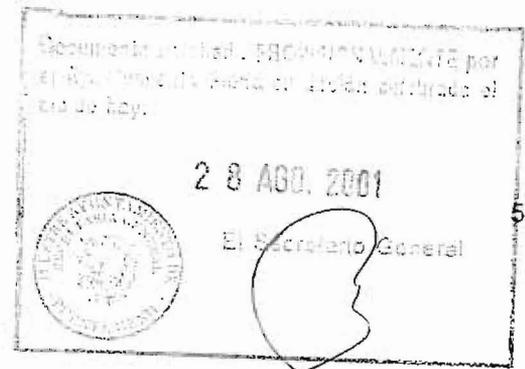
1.- Uso Dominante: vivienda en 1º y 2º categoría.

2.- Uso compatible:

-Aparcamiento, Garaje en 1º y 2º categoría y taller de automovil.

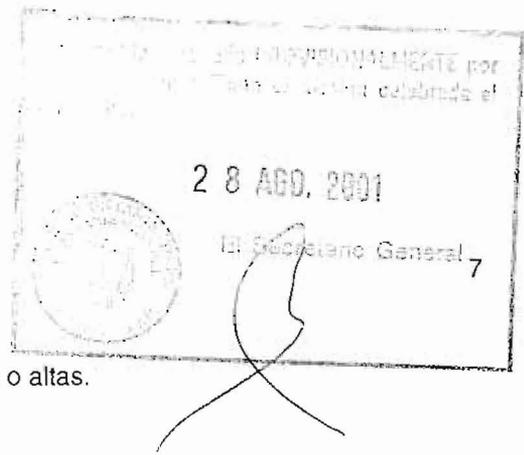
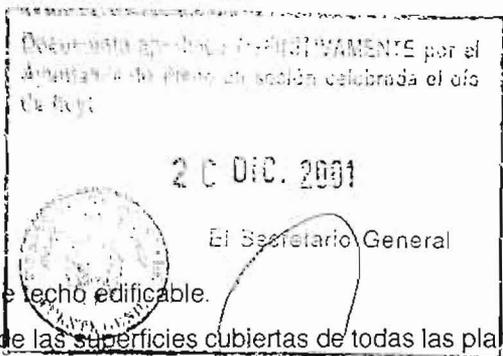
-Artesanía en sus dos categorías.

- Industria en 1ª categoría.
- Hotelero en todas sus categorías.
- Comercial en 2ª y 3ª categorías.
- Oficinas en 1ª, 2ª y 3ª categorías.
- Relación en 1ª y 2ª categorías.
- Religioso.
- Socio-Cultural.
- Educativo.
- Deportivo en 2ª categoría.
- Sanitario en su 2ª categoría.



a) zona Industrial:

- 1.- Para ambos tipos o categorías el uso dominante será el industrial en su 2ª categoría.
- 2.- Como uso tolerable se podrá autorizar vivienda en 1ª categoría con las siguientes condiciones:
 - a) se situará en planta alta en la subzona IN-1 y en edificio independiente y aislado en la subzona IN-2.
 - b) El acceso se producirá independiente, en caso de situarse en planta alta, del uso industrial y directo desde el exterior.
 - c) No podrá superar los 150 m2 construidos.
 - d) Estará destinada al servicio directo y guarda de la actividad industrial.
- 3.- Como usos compatibles se podrá autorizar los siguientes:
 - Aparcamiento, garage 1ª, 2ª, y taller de automóvil y estación de servicio.
 - Artesanía en todas sus categorías.
 - Comercial en 1ª y 2ª.
 - Oficinas en 1ª y 2ª.
 - De relación en 1ª, 2ª y 3ª.
 - Religioso.
 - Social-cultural.
 - Deportivo en 1ª y 2ª.
 - Áreas libres.
 - Viario.
 - Infraestructuras- servicios Generales.



3.- Superficie de techo edificable.

Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas bajas o altas.

Art. 16.- Ocupación de parcela.

1.- La ocupación es la superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación.

2.- En las ordenanzas de zona, se especifican los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a la parcela edificable.

Art. 17.- Profundidad máxima edificable.

Se entiende como tal la máxima dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial a vial o a la alineación oficial de fachada en el caso de que ambas no coincidan.

Art. 18.- Alineaciones y rasantes.

1.- Las alineaciones tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada (oficial exterior a vial), y entre las superficies edificables y las que no lo son (oficial interior).

2.- La alineación oficial de fachada marca el límite a partir del cual se levanta la edificación y solo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados.

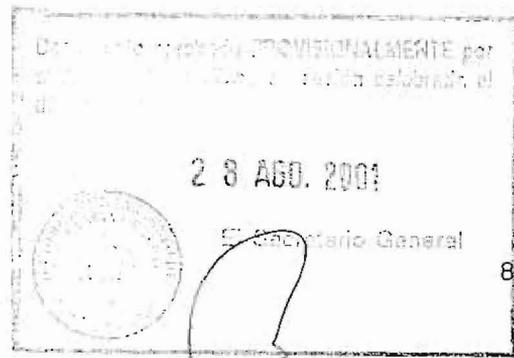
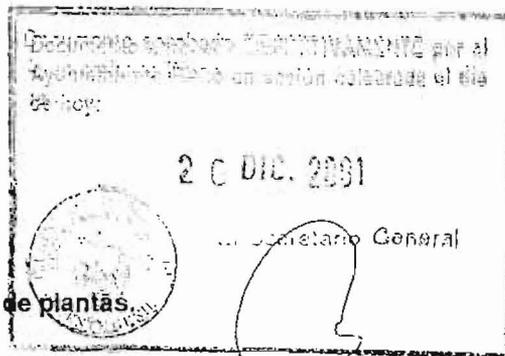
3.- Rasante oficial: Será la marcada en el Plan Especial o en su defecto por los Servicios Técnicos Municipales.

4.- Rasante actual: Es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

Art. 19.- Separación a linderos.

1.- Se definen como las distancias mínimas a la que ha de situarse la edificación respecto a la alineación oficial a vial, linderos laterales públicos o privados y fondo de parcela.

2.- La separación a linderos se regulan en su caso, en las ordenanzas específicas de zona.



Art. 20.- Numero de plantas.

El número máximo de plantas permitidas en zona residencial es de 4(baja+3), y en zona industrial será de 2 plantas máximo.

Art. 21.- Altura de la edificación.-

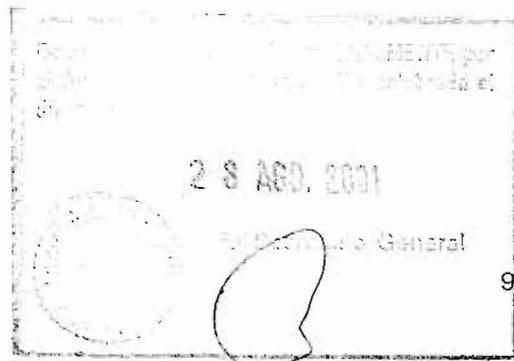
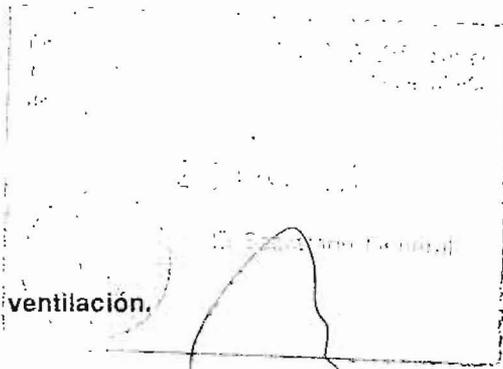
- 1.- La altura máxima queda regulada por los artículos 108 y 109 del P.G.O.U. de Ponte genil.
- 2.- A los efectos de medir la altura máxima de los edificios, deberá tomarse ésta en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial de fachada desde la rasante oficial hasta el plano inferior del forjado del último piso situado en primera crujía, en el caso de que la diferencia de nivel entre los extremos de la fachada sea menor o igual a 1,50 mts. Si las rasante no fuera continua se tomará el punto de fachada en el que se de la cota media entre los extremos.

Art. 22.- Condiciones de ventilación, iluminación y salubridad.

- 1.- Los retretes, cuerpos de aseo o baño así como piezas no destinadas a dormitorios, estancia o cocina podrán ventilarse por pequeños patios chimeneas o por ventilación forzada, con arreglo a las disposiciones vigentes tanto municipales como estatales.
- 2.- No se permitirán piezas destinadas a dormitorios o estancias interiores sin tener iluminación o ventilación. Estas deberán ventilarse e iluminarse al menos a través de patios de luces.

Art. 23.- Patios de luces.

- 1.- Se prohíben los patios abiertos a vial o plaza.
- 2.- La dimensión mínima de un patio de luces será en cualquier caso tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un cuarto de su altura, con un mínimo de 3 mts.



Art. 24.- Patios de ventilación.

1.- Es el espacio libre interior análogo al patio de luces destinado exclusivamente a iluminar y ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios, estancias o cocinas donde se habita normalmente.

2.- Se prohíben los patios de ventilación abiertos a fachada.

3.- La dimensión mínima será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura con un mínimo de 2,00 mts.

CAPITULO 5º.- NORMAS DE URBANIZACION.-

Sección 1ª.- Disposiciones Generales.-

Art. 25.- Contenido de los Proyectos de urbanización.

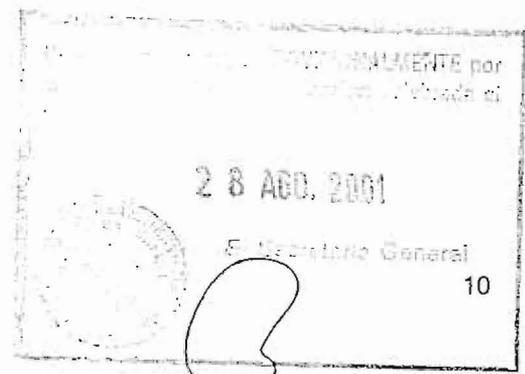
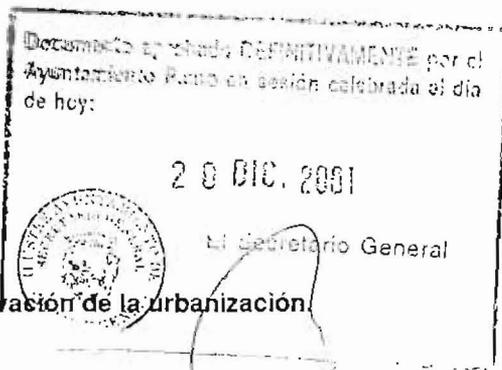
Los Proyectos de Urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

Los Proyectos de urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de edificación, ni modificar las previsiones del Plan que desarrollen sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Art. 26.- Ejecución de los Proyectos de urbanización.

1.- Toda obra de urbanización estará sujeta a previa licencia municipal, debiendo ajustarse las obras al proyecto previamente aprobado.

2.- En las obras de urbanización será obligatorio solicitar inspección al ayuntamiento en las etapas de replanteo y antes de concluir las instalaciones de alcantarillado, agua y energía eléctrica.



Art. 27.- Conservación de la urbanización.

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.

Art. 28.- Recepción de la urbanización.

Una vez ejecutadas las obras de urbanización correspondientes y escrituradas a favor del Ayuntamiento las cesiones que hayan de realizarse, se procederá a la Recepción de las obras ejecutadas, estableciendo el plazo de garantía de un año a contar de la recepción que se producirá, si es conforme, previa constitución de fianza o aval.

Sección 2ª.- Normas de urbanización.-

Art. 29.- Abastecimiento de agua.

1.- La dotación mínima para las zonas residenciales será de 300 litros por habitante y día.

Como caudal punta para el dimensionado de la red se tomará el caudal medio multiplicado por el coeficiente 2,5. El diámetro mínimo para la red de distribución será de 60 mm. La velocidad del agua estará comprendida entre 0.5 y 1.5 m/seg.

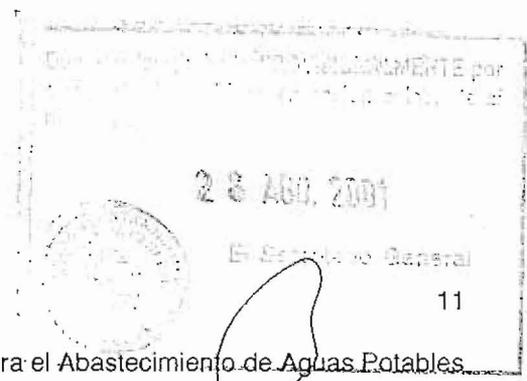
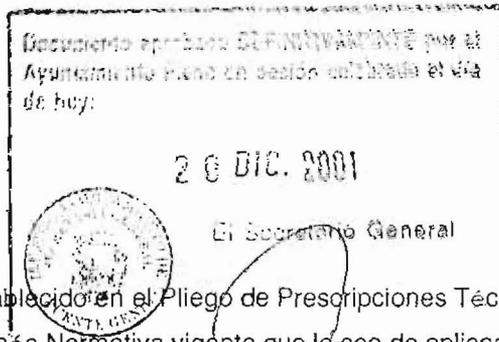
2.- Deberá asegurarse la disponibilidad de caudal suficiente y la potabilidad de las aguas, con los certificados oficiales correspondientes, referentes al lugar de captación, aforo, análisis químicos y bacteriológico.

3.- En todos los casos deberá existir una presión de 1,50 atmósferas en el punto más desfavorable. La falta de presión necesaria deberá ser suplida con los medios adecuados.

4.- En zonas de uso residencial se preverá como mínimo un hidrante por cada 10 hectáreas. En otras zonas debe instalarse un hidrante como mínimo cada 4 hectáreas.

5.- En todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etc. se establecerán las instalaciones necesarias para un consumo diario mínimo de 20 m³ por Ha. y día. Las distancias entre las bocas de riego se justificarán con arreglo a la presión de la red de modo que los radios de acción se superpongan.

6.- Todos los elementos de la red serán de las características determinadas por el servicio municipal de agua



y cumplirán lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas para el Abastecimiento de Aguas Potables del M.O.P.U. y demás Normativa vigente que le sea de aplicación.

7.- Subsidiariamente será de aplicación la Norma Tecnológica I.F.A. (Instalación de Fontanería, Abastecimiento).

Art. 30.- Alcantarillado.-

1.- Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 0,30 mts de diametro y las velocidades del agua en las conducciones estarán previstas entre 0,6 y 3 m/seg.

2.- Las pendientes mínimas serán en los ramales iniciales del 2% y en los demás se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,6 m/seg.

3.- En las canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a los 0,70 metros, a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y, en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular, se dispondrán pozos de registro a distancias máximas de 50 metros.

4.- El saneamiento se realizará por el sistema unitario.

5.- Todas las calles estarán dotadas en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes si aún no existieran o resultaran inadecuados.

6.- Queda prohibido el uso de fosa séptica a no ser que se utilice como depuración previa al vertido a la red general de alcantarillado.

7.- Todos los elementos de saneamiento y alcantarillado cumplirán todas las condiciones de la Normativa vigente que le sea de aplicación.

Art. 31.- Energía eléctrica y alumbrado.

1.- Las reservas de suelo para la instalación de los centros de transformación y redes de distribución, tendrán carácter público, determinandose la reserva de suelo necesario.

2.- La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 V y el tendido de los cables deberá ser subterráneo.

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 20 DIC. 2001
El Secretario General

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 26 ABR. 2001
El Secretario General

3.- El proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar que se dispone del contrato de suministro que garantice la potencia necesaria para cubrir la demanda de consumo previsto.

4.- Será de aplicación obligatoria el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y subsidiariamente la N.T.E./I.E.B. (Instalación Eléctrica de Baja Tensión)

5.- La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución.

6.- El sistema viario, deberá tener como mínimo las iluminaciones y uniformidades sobre calzada que se indican a continuación:

- a) Vías principales de tráfico local: 30 lux, con uniformidad superior a 0,30
- b) Vías secundarias locales: 15 lux, con uniformidad superior a 0,20
- c) Vías de acceso a viviendas: 7 lux con uniformidad de 0,20

7.- La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y todos sus elementos, tales como baculos, luminarias, conductos, etc, deberán ser de modelos y calidades previamente aprobadas y homologadas por el Ayuntamiento.

Art. 32.- Telefonía.

1.- La red de telefonía irá subterránea.

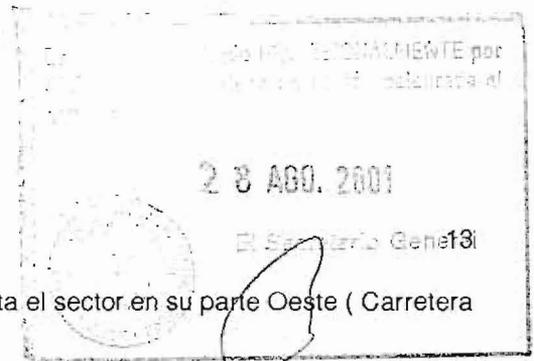
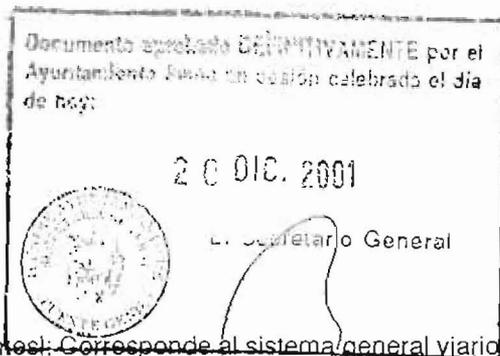
2.- La instalación cumplirá las normativas, instrucciones y reglamentos que estipule la empresa suministradora, siempre que sean compatibles con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

Art. 33.- Otros Servicios.

Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen los organismos competentes.

Sección 3ª.- Determinaciones sobre las vías.-

Art. 34.- Clasificación de vías-



- a) Rondas Existentes: Corresponde al sistema general viario que limita el sector en su parte Oeste (Carretera de Cordobilla) y al Norte con la Avenida de la Estación.
- b) Calles primarias: Son los viarios estructurales del sector y corresponden de sección tipo C4-B que conecta con las dos vías existentes que delimitan el sector.
- c) Calles secundarias: Son los viarios cuya función es el registro interior del sector y corresponden a las calles de sección C4-A.

Art. 35.- Determinaciones referentes a la Ronda Existentes.

Ambas vías estan incluidas dentro del suelo Urbano, definidas en P.G.O.U.

Art. 36.- Determinaciones referentes a las calles primarias.

El viario de las calles primarias se compone de calzada de 6.60mts, con doble banda de aparcamiento en cordón de 2,20 mts y Acerados de 2,50 mts.

Estas vías tendrán doble sentido de circulación.

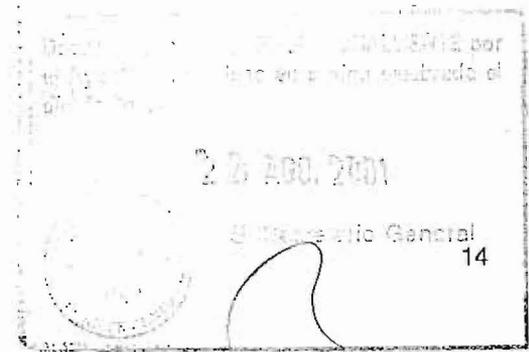
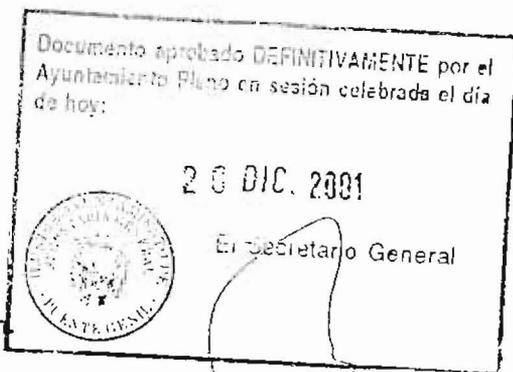
Art. 37.- Determinaciones referentes a las calles secundarias.

El viario de las calles secundarias se compone de calzada de 6,00 mts, con doble banda de aparcamiento en cordón de 2,20 mts y Acerados de 1,50 mts en ambos bordes.

Estas vías podrán tener doble sentido de circulación.

CAPITULO VI.- CONDICIONES PARTICULARES DE ZONAS.

Sección 1ª. ZONA RESIDENCIAL.



Art. 38.- Delimitación.

Corresponde a las manzanas denominadas M1, M2, M3, M4, M5, M6 y M7. en planos de proyecto.

Art. 39.- Parcelación.

En zona Residencial la parcela mínima edificable habra de cumplir las siguientes condiciones:

- superficie mínima 500 m²
- Longitud mínima de fachada a vial 20m.
- Fondo de parcela 10 m.

Art. 40.- Superficie techo edificable.

Para esta zona Residencial la Edificabilidad Neta será de 3.25 m²techo/m²suelo.

Art. 41.- Profundidad máxima edificable.

No se limita la profundidad máxima a que debe llegar la edificación salvo cuando se regule como alineación interior.

Art. 42.- 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 tipos de retranqueos fijados en el apartado 1º del artículo 159 del P.G.O.U. de Ponte Genil.

Art. 43.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela será del 100% en planta baja , y del 75 % en planta alta.

Art. 44.- Altura máxima y número de plantas.

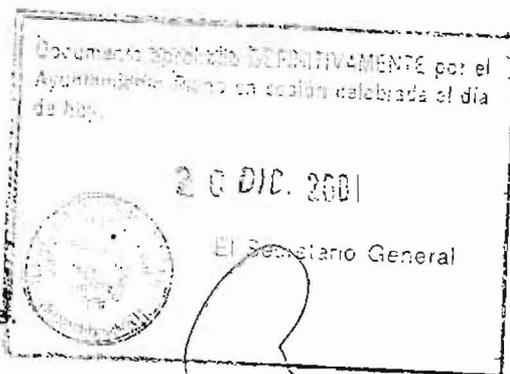
a) Número máximo de plantas:

- El número máximo de plantas será de 4 (Baja +3), a excepción de las reguladas en el suelo urbano conforme al artículo 159.6 del P.G.O.U. de Ponte Genil.

b) Altura máxima:

- La altura máxima de la edificación queda regulada según el nº máximo de plantas permitido, conforme a los artículos 108 y 109 del P.G.O.U.

- Por encima de la altura máxima señalada sólo se permitirán las construcciones estrictamente necesarias para el acceso a la azotea y anexos, no pudiendo superar en ningún caso el 20% de la ocupación en planta.



Art. 45.- Patios.

Se dispondrá al menos un patio principal de superficie mínima del 15% de la superficie de la parcela exceptuándose para el caso que se disponga en toda la edificación y frente de la manzana un retranqueo mínimo de 3 metros de la alineación a vial.

Quedan exceptuadas de la condición de superficie mínima para patio principal, las parcelas que por su forma o dimensiones inadecuadas no lo permitan, siendo preceptivo la solicitud de Informe Urbanístico y la aprobación por el Ayuntamiento del Estudio Previo.

La dimensión mínima de patio será de 3,00 x 3,00 metros.

Art. 46.- Vuelos

- a) Se prohíbe todo tipo de "salientes ocupables cerrados" en fachadas a viales de menos de 12 mts 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 de 1,00 metro.
- c) Para las demás condiciones se estará a lo dispuesto en los artículos 117 y 118 del P.G.O.U.

Art. 47.- Condiciones de uso.

A) en zona residencial:

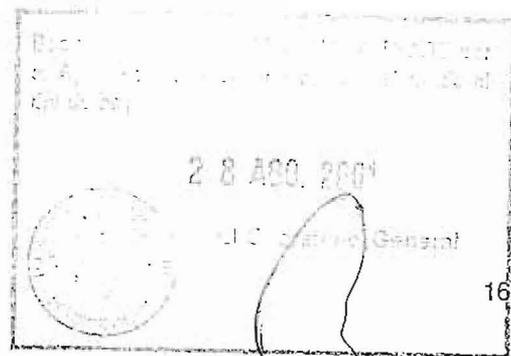
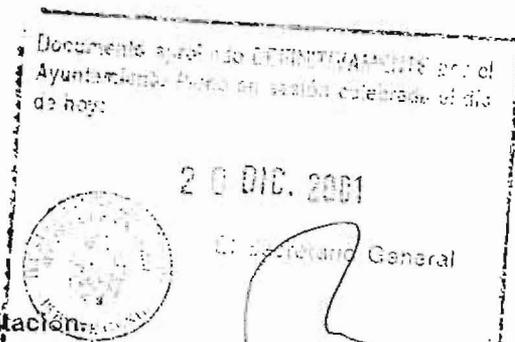
1.- Uso dominante:

- Vivienda en 1ª y 2ª categorías.

2.- Uso compatible:

- Aparcamiento, Garaje en 1ª y 2ª categorías y Taller de automóviles
- Artesanía en sus dos categorías.
- Industria en 1ª categoría.
- Hotelero en todas sus categorías.
- Comercial en 2ª y 3ª categorías.
- Oficina en 1ª, 2ª y 3ª categorías.
- Relación en 1ª y 2ª categorías.
- Religioso.
- Socio-cultural.
- Educativo.
- Deportivo 2ª categoría.
- Sanitario en 2ª categoría.

Sección 2ª.- ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL.



Art. 48.- Delimitación.

Corresponde a la parcela denominada como M10, M11, M12, M13, M14 Y M15 en los planos de ordenación.

Art. 49.- Condiciones de ordenación y edificación.

1.- Parcela mínima:

- Superficie mínima = 70 m²
- Longitud mínima de fachada = 4 mts.
- Fondo mínimo de parcela = 9 mts.

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 la superficie construida existente.

3.- Ocupación máxima y separación a linderos:

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

4.- Altura máxima edificable:

- La altura máxima edificable será de 7,00 metros, salvo que se justifique por razones técnicas o de composición alturas mayores.

Sección 3ª.- ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

Art. 50.- Delimitación.

Corresponde a la parcela denominada M10 en los planos de Proyecto.

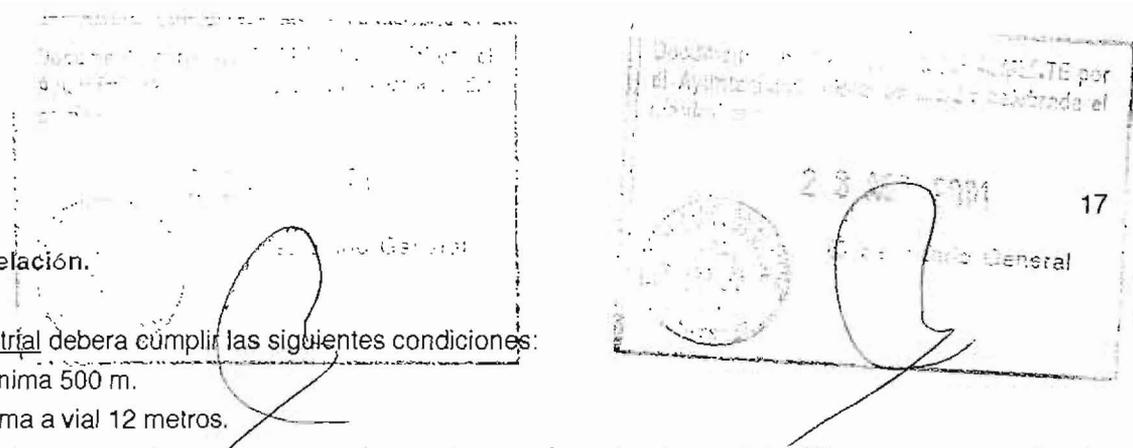
Art. 51.- Usos y edificabilidad.

El uso principal será el deportivo al aire o bajo cubierta, tolerándose usos complementarios con el principal, como todos los relacionados con la educación y práctica de la cultura física, actividades ecológicas y medioambientales.

Sección 4ª.- ZONA INDUSTRIAL.

Art. 52.- Delimitación.

Corresponde a las manzanas denominadas M8-I y M9-I en planos de proyecto.



Art. 53.- Parcelación.

En zona Industrial deberá cumplir las siguientes condiciones:

- superficie mínima 500 m.
- fachada mínima a vial 12 metros.

Se permitirán las agregaciones y segregaciones de parcelas, siendo en éste último caso preceptiva la autorización del Ayuntamiento previa solicitud.

Art. 54.- Superficie techo edificable.

Para esta zona Residencial la Edificabilidad Neta será de 1.15 m²techo/m²suelo.

Art. 55.- Profundidad máxima edificable.

No se limita la profundidad máxima a que debe llegar la edificación salvo cuando se regule como alineación interior.

Art. 56.- Alineaciones.

- La Edificación tendrá un retranqueo fijo respecto a la alineación a vial principal de 5 metros.
- A linderos privados la separación será la mitad de la altura de la edificación y como mínimo de 3 metros salvo en las zonas consolidadas en que la edificación es medianera donde se pretenderá consolidar la fachada urbana.
- La alineación oficial de fachada a calle Juan XXIII de la manzana Industrial será la de la edificación existente, en aplicación del artículo 177.1.d. del P.G.O.U. de Ponte Genil.

Art. 57.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela será del 70% en planta baja , y del 45% en planta alta.

Art. 58.- Altura máxima y número de plantas.

a) Número máximo de plantas:

- El número máximo de plantas será de 2 plantas .

b) Altura máxima:

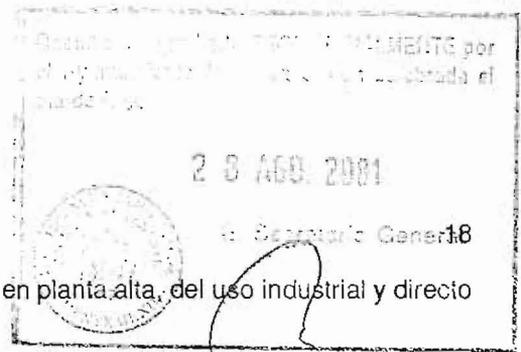
- La altura máxima será de 15 mts. La altura mínima en planta baja será de 4 metros.

Art. 59.- Condiciones de uso para suelo Industrial.

1.- Para ambos tipos o categorías el uso dominante será el industrial en su 2ª categoría.

2.- Como uso tolerable se podrá autorizar vivienda en 1ª categoría con las siguientes condiciones:

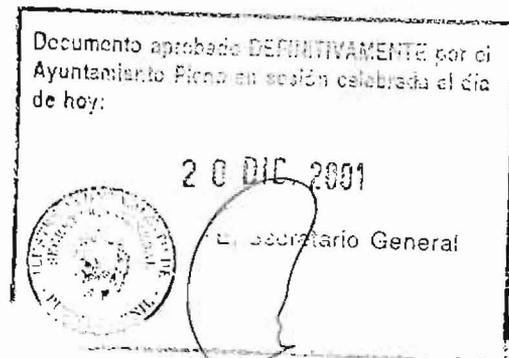
- a) se situará en planta alta en la subzona IN-1 y en edificio independiente y aislado en la subzona IN-2.



- b) El acceso se producirá independiente, en caso de situarse en planta alta, del uso industrial y directo desde el exterior.
- c) No podrá superar los 150 m2 construidos.
- d) Estará destinada al servicio directo y guarda de la actividad industrial.

3.- Como usos compatibles se podrá autorizar los siguientes:

- Aparcamiento, garage 1ª, 2ª, y taller de automóvil y estación de servicio.
- Artesanía en todas sus categorías.
- Comercial en 1ª y 2ª.
- Oficinas en 1ª y 2ª.
- De relación en 1ª, 2ª y 3ª.
- Religioso.
- Social-cultural.
- Deportivo en 1ª y 2ª.
- Areas libres.
- Viario.
- Infraestructuras- servicios Generales.



CAPITULO VII.- PREVISION DE PLAZAS DE GARAJE.

- Las parcelas de viviendas plurifamiliares se ajustarán a lo dispuesto en el art.56 del P.G.O.U
- En parcelas donde se construyan viviendas de promoción pública, previo informe técnico, podrá eximirse de la obligatoriedad de dotación de plazas de aparcamiento, considerandose cumplida ésta mediante las plazas de estacionamiento que hubiere en las vías, espacios públicos y en las restantes edificaciones, siempre que se garantice en el total del polígono el número de aparcamientos previstos en el Reglamento de Planeamiento.

Puerto Genil, Febrero de 2001

Los Arquitectos: