



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

DE

PUENTE GENIL

ORDENANZAS REGULADORAS

PLAN PARCIAL

R-4

DILIGENCIA.- Documento aprobado provisionalmente por Decreto de la Alcaldía Presidencia dictado en el día de hoy.
Puente Genil, 6 de Abril de 2.005
EL SECRETARIO GENERAL



11.4.- MEDIOS ECONOMICOS DE LOS PROMOTORES, RECURSOS PROPIOS Y MEDIOS DE FINANCIACION.

La capacidad económica de los promotores de esta urbanización queda garantizada por los respectivos patrimonios de cada uno de los participantes, que quedan reflejados parcialmente en las propiedades que cada uno aporta a la junta de Compensación.

En cuanto a recursos propios, en su mayoría vienen de las disponibilidades económicas de los propietarios, quedando además garantizado por operaciones de préstamo y aval de diferentes entidades bancarias que operan en la población.

12.- ORDENANZAS REGULADORAS.

12.1- ZONA DE ENSANCHE EN MANZANA CERRADA-I.

DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION:

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

EMC-1 corresponde a las zonas de expansión actualmente consolidadas, diferenciando según el número de plantas, dos tipos de edificaciones:

- Dos plantas: Predominio de vivienda unifamiliar entre medianeras de carácter tradicional o popular.

- Tres plantas o mas: Predominio de edificación de vivienda plurifamiliar compatible con el uso comercial.

En el presente sector, la altura en esta ordenanza estará limitada a dos plantas.

CONDICIONES DE ORDENACION Y EDIFICACIÓN:

1.- Alineaciones:

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

- Retranqueo en la planta baja de todo un frente de manzana solo para el tratamiento de soportal, quedando los pilares en la alineación a 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 ultima del numero maximo de plantas permitido, para formacion de pergolas, barandas, berbederes o similares, siempre que la medianera vista tenga tratamiento de fachada.

-Retranqueo en el frente de una edificación en las subzona EMC-1, siempre que las medianeras vistas tengan tratamiento de fachada y no sea superior a 5 metros. Dicho retranqueo regirá únicamente en manzanas completas y en manzanas que presenten una composición arquitectónica regular en sus fachadas y su aplicación se atenderá a reglas arquitectónicas de simetría, regularidad y correspondencia. En este caso será preceptiva la aprobación por parte del Ayuntamiento de un Avance o Estudio previo, si se solicita licencia de obra para la manzana completa, y de Estudio de Detalle, si se solicita licencia de obras sobre parte de la manzana.

DILIGENCIA.- Documento aprobado provisionalmente por Decreto de la Alcaldía Presidencia dictado en el día de hoy.

Puente Genil, 6 de Abril de 2.005
EL SECRETARIO GENERAL



2.- Parcelación:

En la subzona EMC-1 la parcela mínima edificable habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Para vivienda unifamiliar:
 - Superficie mínima: 70 m²
 - Longitud mínima de fachada a vial: 4m
 - Fondo mínimo de parcela: 7m.
- Para vivienda plurifamiliar:
 - Superficie mínima: 120m²
 - Longitud mínima de fachada a vial: 5m
 - Fondo mínimo de parcela: 7m.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy
Puente Genil, 27 de Junio de 2.005
EL SECRETARIO GENERAL



3.- Edificabilidad Neta:

Para la subzona EMC-1 no se fija edificabilidad neta de forma que la superficie techo edificable será la resultante de la aplicación de las condiciones de ordenación y edificación expresadas en el presente capítulo.

4.- Profundidad máxima edificable:

No se limita la profundidad máxima a la que debe de llegar la edificación.

5.- Ocupación máxima de parcela:

En EMC-1 con carácter general la ocupación máxima se establece en función del número máximo de plantas en que este regulada según los siguientes porcentajes sobre superficie de parcelas:

- Para 2 plantas: 90%

Se tendrá en cuenta la siguiente consideración:

- Se exceptúan los solares en esquinas, Solares con poco fondo o Solares con fachada a dos calles, cuyas viviendas puedan recibir luces del espacio público en todas sus piezas habitables, la ocupación en este caso podrá ser del 100% en todas sus plantas.

6.- Altura máxima y número de plantas:

Para EMC-1 en este Sector, el número máximo de plantas es de dos.

7.- Patios:

En la subzona EMC-1 se dispondrá al menos un patio principal de superficie mínima del 10% de la superficie de la parcela para viviendas plurifamiliares, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones establecidas en el art. 115 para patios de luces de las normas urbanísticas del P.G.O.U. de Puente Genil.

Quedan exceptuadas la condición de superficie mínima para patio principal, las parcelas que por su forma o dimensiones inadecuadas no lo permitan, siendo preceptivo la solicitud del informe urbanístico y la aprobación por el ayuntamiento del estudio previo.

DILIGENCIA.- Documento aprobado provisionalmente por Decreto de la Alcaldía Presidencia dictado en el día de hoy. Puente Genil, 6 de Abril de 2 005
EL SECRETARIO GENERAL



8.- Vuelos:

- a) Se prohíben todo tipo de salientes ocupables cerrados en fachadas a viales de menos de 12 metros de anchó.
- 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 de vial, con un tope máximo de 1 metro.
- c) Para las demás condiciones se estará a lo dispuesto en los artículos 117 y 118 de las ordenanzas del P.G.O.U.

9.-Previsión de plazas de garaje.

Se ajustara a lo dispuesto en el articulo 56 del PGOU, y a lo dispuesto en el articulo 17.3 de la L.O.U.A, de forma que la asignacion de estos no sea inferior a una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso.

CONDICIONES DE USO

1.- Uso dominante:

- Vivienda en 1ª y 2ª categorías.

2.- Uso Compatible:

- Aparcamiento, garaje en 1ª y 2ª categoría y taller de automóviles.
- Artesanía en sus dos categorías.
- Industria en la 1ª categoría.
- Hotelero en todas sus categorías.
- Comercial en 2ª y 3ª categorías y 1ª categoría en las parcelas asignadas por el plan parcial.
- Oficina en la 1ª, 2ª y 3ª categorías.
- Relación en 1ª y 2ª categorías.
- Religioso
- Socio- Cultural.
- Educativo.
- Deportivo 2ª categoría y 1ª categoría en las parcelas asignadas por el Plan Parcial.
- Sanitario en 2ª categoría.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy. Puente Genil, 27 de Junio de 2 005
EL SECRETARIO GENERAL



12.2. ZONA DE ENSANCHE DE MANZANA CERRADA EMC-2

DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION:

- Comprende las áreas homogéneas de expansión del núcleo urbano en manzana cerrada con edificación alineada a vial.
- EMC-2 comprende a las zonas de expansión de nueva implantación propuesta por el Plan General.

CONDICIONES DE ORDENACION Y EDIFICACION:

1.- Alineaciones:

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

- Retranqueo en la planta baja de todo un frente de manzana solo para el tratamiento de soportal, quedando los pilares en la alineación a 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 la formación de pérgolas, barandas, belveredes o similares, siempre que la medianera vista tenga un tratamiento de fachada.

-Retranqueo en el frente de una edificación en las subzona EMC-2, siempre que las medianeras vistas tengan tratamiento de fachada y no sea superior a 5 metros. Dicho retranqueo regirá únicamente en manzanas completas y en manzanas que presenten una composición arquitectónica regular en sus fachadas y su aplicación se atenderá a reglas arquitectónicas de simetría, regularidad y correspondencia. En este caso será preceptiva la aprobación por parte del Ayuntamiento de un Avance o Estudio previo, si se solicita licencia de obra para la manzana completa, y de Estudio de Detalle, si se solicita licencia de obras sobre parte de la manzana.

2.- Parcelación:

En la subzona EMC-2 la parcela mínima edificable habrá de cumplir las siguientes condiciones:

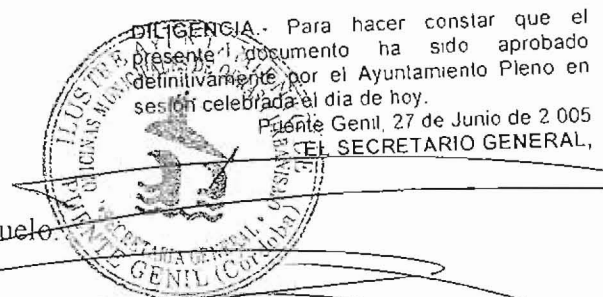
- Superficie mínima: 500 m²
- Longitud mínima de fachada a vial: 20m
- Fondo mínimo de parcela: 10m.

3.- Edificabilidad Neta:

La Edificabilidad neta será de 3,25 m²techo/ m²suelo.

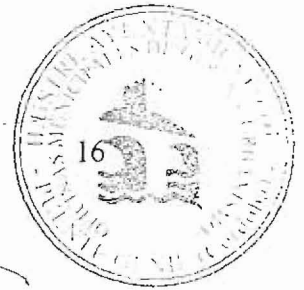
4.- Profundidad máxima edificable:

No se limita la profundidad máxima a la que debe de llegar la edificación.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy.
Puente Genil, 27 de Junio de 2 005
EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA.- Documento aprobado provisionalmente por Decreto de la Alcaldía Presidencia dictado en el día de hoy
Puente Genil, 6 de Abril de 2.005
EL SECRETARIO GENERAL



5.- Ocupación máxima de parcela:

- Planta baja 100%
- Plantas Altas 75%

6.- Altura máxima y número de plantas:

- a) Número máximo de plantas: el numero máximo de plantas será de 4, es decir planta baja mas tres plantas altas.

7.- Patios:

Se dispondrá al menos un patio principal o espacio libre interior de manzana de superficie mínima del 15% de la superficie de la parcela exceptuándose en el caso de que se disponga toda la edificación y frentes de manzanas con un retranqueo de 3 metros de la alineación a vial.

8.- Vuelos:

- a) Se prohíben todo tipo de salientes ocupables cerrados en fachadas a viales de menos 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 de vial, con un tope máximo de 1 metro.
- c) Para las demás condiciones se estará a lo dispuesto en los artículos 117 y 118 de las ordenanzas del P.G.O.U.

9.- Reservas de aparcamientos:

Se ajustara a lo dispuesto en el articulo 56 del PGOU, y a lo dispuesto en el articulo 17.3 de la L.O.U.A, de forma que la asignacion de estos no sea inferior a una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso.

CONDICIONES DE USO

1.- Uso dominante:

- Vivienda en la 1ª y 2ª categorías.

2.- Uso Compatible:

- Aparcamiento, garaje en 1ª y 2ª categoría y taller de automóviles.
- Artesanía en sus dos categorías.
- Industria en la 1ª categoría.
- Hotelero en todas sus categorías.
- Comercial en 2ª y 3ª categorías y 1ª categorías en las parcelas asignada por el plan parcial.
- Oficina en la 1ª, 2ª y 3ª categorías.
- Relación en 1ª y 2ª categorías.
- Religioso
- Socio- Cultural.
- Educativo.
- Deportivo 2ª categoría y 1ª categoría en las parcelas asignadas por el Plan Parcial.
- Sanitario en 2ª categoría.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy.
Puente Genil, 27 de Junio de 2 005
EL SECRETARIO GENERAL.

DILIGENCIA.- Documento aprobado provisionalmente por Decreto de la Alcaldía Presidencia dictado en el día de hoy.

Puente Genil, 6 de Abril de 2.005
EL SECRETARIO GENERAL



12.3. ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL.

DEFINICION Y AMBITO DE APLICACIÓN:

Comprende esta calificación las parcelas para dotaciones sociales y comerciales fijadas por los estándares de planeamiento como de cesión obligatoria para los planes Parciales.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN:

1.- Parcela mínima:

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

2.- Edificabilidad Máxima:

- En zona Social la edificabilidad máxima sobre la parcela será de 2 m²techo/ m²suelo.
- En zona Comercial la edificabilidad máxima sobre la parcela será de 1.5 m²techo/ m²suelo.

3.- Ocupación máxima y separación a linderos:

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

4.- Altura máxima edificable y número de plantas:

La altura máxima edificable será de 7 metros y dos plantas, salvo que se justifique por razones técnicas o de compromiso alturas mayores y mayor número de plantas.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy.

Puente Genil, 27 de Junio de 2.005
EL SECRETARIO GENERAL,

