

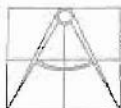


**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA
DE
PUENTE GENIL**

ORDENANZAS REGULADORAS

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL

RIBERA ALTA SAN LUIS



Plan Parcial Ribera Alta "San Luis".
Arquitectos:
José Manuel Ruiz Luque, José Miguel Calleja Cortés. I

DILIGENCIA.- Documento aprobado
definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en
sesión celebrada el día 25 de Julio de 2.005.
Ponte Genil, 02 de agosto de 2005
EL SECRETARIO GENERAL ACCTA...

IV.- ORDENANZAS

TITULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

Artículo 1: Objeto

Tienen por objeto las presentes Ordenanzas regular el uso edificatorio de los terrenos comprendidos en el presente Plan Parcial y determinar las condiciones de edificación con independencia de quien fuese promotor de aquellas.

Con la Normativa a establecer en la figura de Planeamiento que nos ocupa, se pretende avanzar un paso más en el desarrollo urbanístico respecto al Plan General Municipal de Ordenación en vigor, de los terrenos a que afecta el presente Plan Parcial, por lo que en todo momento ha de existir un paralelismo total entre ambas figuras de Planeamiento, habiendo de ser necesariamente cumplimentada cualquier omisión en la que pudiera incurrir en estas Ordenanzas, con las establecidas en el PGOU de Planeamiento.

Artículo 2: Ámbito de aplicación

Las presentes Ordenanzas reguladoras serán de aplicación, una vez obtenida la aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo, en los terrenos situados en la Ribera Alta de Ponte Genil, que forman parte de la finca conocida con el nombre de "San Luis" y cuyos propietarios son: Promociones Felix-Mari S.L., Hermanas González Bocio, Excmo. Ayuntamiento de Ponte Genil y la Asociación de Padres y Protectores de Minusválidos Físicos y Psíquicos, que participan con 323.091,19 m², 29.022,14 m², 7.823,74 m² y 2.606,06 m² respectivamente, y estarán vigentes hasta la fecha en que de igual forma sea sustituida por un nuevo Plan Parcial, que éste se someta a revisión, o se modifique el Planeamiento Municipal.

Artículo 3: Proyectos de Urbanización

Una vez aprobado el presente Plan Parcial, se tramitará el correspondiente Proyecto de Urbanización, instrumento de Planeamiento imprescindible para poder ejecutar la implantación de los servicios previstos en el documento que nos ocupa y de acuerdo con lo establecido en el Plan de Etapas de éste.

El Proyecto de Urbanización habrá de sujetarse a las previsiones de aquel sin perjuicio de que puedan efectuarse adaptaciones en las obras a realizar relativas a la ejecución de los servicios, siempre que quede justificada que tales adaptaciones responden a una mejor adecuación de éstas.

DILIGENCIA.- Documento aprobado
provisionalmente por Decreto de la Alcaldía
Presidencia dictado en el día de hoy.
Ponte Genil, 3 de Junio de 2.005
EL SECRETARIO GENERAL



Plan Parcial Ribera Alta "San Luis".

Arquitectos:

José Manuel Ruiz Luque, José Miguel Calleja Cortés, Francisco Javier Aragón Olmo.

Artículo 4: Vigilancia y Control

El Ayuntamiento de Ponte Genil y demás Organismos competentes ejercerán la vigilancia necesaria para garantizar el exacto cumplimiento del Plan y de los proyectos necesarios para su desarrollo. Tal como se desprende del Artículo 175.3 del Reglamento de Gestión, que le es de aplicación al escogerse el Sistema de Compensación para la ejecución del Plan.

Además, el Ayuntamiento supervisará las posibles infracciones de estas Ordenanzas, pudiendo paralizar obras, clausurar actividades y adoptar todas las medidas correctivas que autoriza la Ley para dicha finalidad, sin perjuicio de la corrección y sanción que con arreglo a la misma sea procedente.

Artículo 5: Licencias municipales.

Para ejecutar cualquier obra dentro de este Plan será preciso la oportuna tramitación de la Licencia Municipal, que será concedida por el Excmo. Ayuntamiento de Ponte Genil, conforme a las disposiciones de estas Ordenanzas.

Requieren Licencia previa, las obras mencionadas en el Reglamento de Servicios de la Corporaciones Locales y en el artículo 242 T.R/92, así como en el PGOU del Término Municipal de Ponte Genil.

Artículo 6: Documentación de proyectos.

Para la tramitación de la Licencia de obras correspondiente, todos los proyectos se compondrán, como mínimo de: Memoria, Pliego de Condiciones, Mediciones, Presupuesto y Planos, debiendo haber sido redactados por un facultativo legalmente autorizado y visado por su respectivo Colegio Profesional.

Artículo 7: Terminología de conceptos

Son las definidas en el Título III del P.G.O.U.

DILIGENCIA.- Documento aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 25 de Julio de 2.005.
Ponte Genil, 02 de agosto de 2005
EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.,

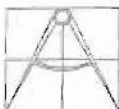


DILIGENCIA.- Documento aprobado provisionalmente por Decreto de la Alcaldía Presidencia dictado en el día de hoy.
Ponte Genil, 3 de Junio de 2.005
EL SECRETARIO GENERAL



Plan Parcial Ribera Alta "San Luis"
Fecha: 12/02/03

Ponte Genil -Córdoba-



Plan Parcial Ribera Alta "San Luis".

Arquitectos:

José Manuel Ruiz Luque, José Miguel Calleja Cortés, Francisco Javier Aragón Olmo.

TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 8: Condiciones generales

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

Ponte Genil, 3 de Junio de 2.005.
EL SECRETARIO GENERAL

Las Ordenanzas Generales de la ordenación hacen referencia a la totalidad de la misma, que alcanza la superficie de 362.543 m².

Artículo 9: Edificabilidad lucrativa

Sobre la totalidad de la superficie de actuación no se podrá alcanzar nunca la cifra máxima de 0.25 m² / m². 0.225 m² / m²

Artículo 10: Densidad

De forma análoga al Artº anterior, la densidad de población no alcanzará la cifra máxima de 10 viv./Ha

Artículo 11: Calificación y usos.

Se distinguen las siguientes zonas diferenciadas:

- Zona de Sistema de espacios libres de dominio y uso público y privado.
- Zona de Equipamiento Cultural y Docente.
- Zona de Equipamiento Deportivo público.
- Zona de Equipamiento Comercial público y privado.
- Zona de Equipamiento Social público y privado.
- Zona Residencial en vivienda aislada.
- Zona Residencial en vivienda adosada.
- Zona de Red Viaria y aparcamientos.

DILIGENCIA.- Documento aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 25 de Julio de 2.005.
Ponte Genil, 02 de agosto de 2005
EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.,

Artículo 12:

- 1 - Zona de Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.

Sistema Local:

Constituida por las áreas de jardines y las áreas de juego y recreo de niños.

Artículo 13:

- 2 - Zona de Equipamiento Cultural y Docente.

DILIGENCIA.- Documento aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 25 de Julio de 2.005.
Puente Genil, 02 de agosto de 2005
EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.,

"San Luis".

sé Miguel Calleja Cortés, Francisco Javier Aragón Olmo.

Constituida por las dotaciones existentes para la utilización docente.

Artículo 14:

DILIGENCIA.- Documento aprobado provisionalmente por Decreto de la Alcaldía Presidencia dictado en el día de hoy
Puente Genil, 3 de Junio de 2.005
EL SECRETARIO GENERAL

- 3 - Zona de Servicios de Interés público y social.

Constituida por las dotaciones existentes para la utilización deportiva, comercial y social.

Artículo 15:

- 4 - Zona Residencial Aislada.

Constituida por todas aquellas áreas que el Plan establece como edificable para uso dominante de residencial aislada.

Artículo 16:

- 5 - Zona Residencial Adosada.

Constituida por todas aquellas áreas que el Plan establece como edificable para uso dominante residencial adosada.

Artículo 17:

- 6 - Zona de Red Viaria.

Compuesta por el trazado del viario para vehículos y peatones; comprende calzadas, aceras, arcenes, aparcamientos y demás elementos que se establezcan entre las alineaciones de las distintas manzanas.

Artículo 18: Estudios de detalles

De necesitarse formular éstos, deberán ajustarse en todo a lo que se dispone en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Se podrán formular con la exclusiva finalidad de:

- Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial.
- Ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones estudiadas en el Plan Parcial.



Plan Parcial Ribera Alta "San Luis".

Arquitectos:

José Manuel Ruiz Luque, José Miguel Calleja Cortés, Francisco Javier Aragón Olmo.

- Completar, en su caso, la red viaria interior de las parcelas que resultase necesaria para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

Artículo 19: Parcelaciones.

Deberán ajustarse a la parcelación resultante del procedimiento de Compensación y su correlativo otorgamiento de escrituras, de forma que las posteriores modificaciones parcelarias que puedan operarse estarán al régimen de parcela mínima y de características que para cada zona establece el resto de normas contenidas en el presente Plan Parcial y sus ordenanzas.

Además deberán ir acompañadas de una memoria relacionando las parcelas afectadas, así como de su superficie, en un plano general de la parcelación.

Artículo 20: Proyectos de Urbanización. Tramitación

Se tramitarán de acuerdo con lo dispuesto al efecto en la Ley del Suelo, en su Reglamento y en estas Normas.

Artículo 21: Pavimentación.

Se cumplirá en todo momento lo establecido en las Instrucciones de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas y en el PGOU de Ponte Genil, así como lo estipulado en el presente Plan Parcial.

Artículo 22: Abastecimiento de agua.

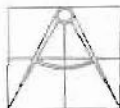
Se cumplirá en todo momento lo establecido en el PGOU de Ponte Genil, así como lo estipulado en la presente Normativa del Plan Parcial.

También cumplirá lo establecido en la Norma Tecnológica y compañía de aguas.

Artículo 23: Red de Saneamiento.

Se ajustará a la Instrucción para el Estudio y Redacción del Proyecto de Saneamiento de Poblaciones del MOPU.

También cumplirá lo establecido en el PGOU de Ponte Genil, así como en la presente Normativa del Plan Parcial.



Plan Parcial Ribera Alta "San Luis".

Arquitectos:

José Manuel Ruiz Luque, José Miguel Calleja Cortés, Francisco Javier Aragón Olmo.

Artículo 24: Suministro de Energía Eléctrica.

Seguirá lo establecido en las Normas de la Compañía Sevillana de Electricidad, así como en el Reglamento de Baja Tensión.

También cumplirá lo establecido en el PGOU, así como en la Memoria del presente Plan Parcial.

Artículo 25: Alumbrado Público.

DILIGENCIA.- Documento aprobado provisionalmente por Decreto de la Alcaldía Presidencia dictado en el día de hoy. Ponte Genil, 3 de Junio de 2.005
EL SECRETARIO GENERAL

Cumplirá todo lo especificado en el Capítulo 6.4 del presente Plan.

Artículo 26: Red de Telefonía.

Cumplirá lo establecido por las Normas dictadas por la Compañía Telefónica.

Artículo 27: Vegetación.

Se protege al máximo las especies existentes recomendando el empleo, entre las plantas arbóreas, de coníferas en toda sus variedades: los de gran porte (abetos, cedros y pinos) para la formación de grupos, y los de mediano y pequeño porte, para setos, borduras, etc.

Los árboles de sombra se recomiendan para los paseos a fin de dar sombra y frescura en las zonas verdes públicas.

Se respetarán aquellas que por su porte, forma o situación, constituyan motivo ornamental.

La zona verde se ha establecido en donde existe la mayor densidad de olivos.

TITULO III: NORMAS DE EDIFICACIÓN.

A) CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.

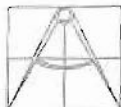
Artículo 28:

En los casos en que haya de ocuparse la acera o calzada, habrá de solicitarse permiso de la Entidad Urbanizadora o comunidad de propietarios, así como la preceptiva Licencia Municipal. En dicho caso, de día y de noche, se deberán cumplir las Normas de seguridad correspondientes.

Plan Parcial Ribera Alta "San Luis"
Fecha: 12/02/03



DILIGENCIA.- Documento aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 25 de Julio de 2.005. Ponte Genil, 02 de agosto de 2005
EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.,



Plan Parcial Ribera Alta "San Luis".

Arquitectos:

José Manuel Ruiz Luque, José Miguel Calleja Cortés, Francisco Javier Aragón Olmo.

Artículo 29:

Terminadas las obras, deberán reponerse las aceras y calzadas a su estado originario, en un plazo que se fija en ocho días.

Artículo 30:

DILIGENCIA. Documento aprobado provisionalmente por Decreto de la Alcaldía Presidencia dictado en el día de hoy. Puente Genil, 3 de Junio de 2.005.
EL SECRETARIO GENERAL

Antes de la cesión de los terrenos y de las obras de urbanización al municipio, el constructor tendrá la obligación de reparar cualquier desperfecto que se hubiera ocasionado en la vía pública como consecuencia de las obras por él realizadas en las distintas parcelas.

Artículo 31:

Por razones de seguridad pública, todo propietario tendrá la obligación ineludible de conservar los edificios en perfectas condiciones de solidez e higiene y en especial las fachadas de las edificaciones con respecto a la vía pública.

B) CONDICIONES GENERALES.

Artículo 32: Condiciones de Uso.

Dentro del ámbito del Plan se permitirán los siguientes usos:

1.- Uso Residencial.

Se considera en las siguientes categorías:

- 1ª Categoría: Vivienda unifamiliar aislada.
- 2ª Categoría: Vivienda Unifamiliar adosada.
- 3ª Categoría: Vivienda Unifamiliar pareada.

2.- Uso Comercial.

Edificio comercial exclusivo aislado en la zona comercial prevista en el Plan para este uso.

3.- Dotaciones.

Comprenderá los siguientes usos:

- Docente.
- Cultural.
- Asistencial.
- Social.
- Sanitario.
- Deportivo.



DILIGENCIA. Documento aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 25 de Julio de 2.005. Puente Genil, 02 de agosto de 2005.
EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.,



Plan Parcial Ribera Alta "San Luis".

Arquitectos:

José Manuel Ruiz Luque, José Miguel Calleja Cortés, Francisco Javier Aragón Olmo.

- Religioso.

4.- Uso de Espacios Libres.

Zonas de jardines y juego de niños.

5.- Uso de Garaje y Aparcamientos de vehículos.

Se destina exclusivamente al uso de estacionar vehículos, pudiendo disponerse de sótano o semisótano y solamente en viviendas se permitirá el uso en planta baja.

El acceso no será nunca inferior a 3m de anchura para garaje.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 20% a partir de los primeros 4 m. Inmediatos a la línea de fachada, siendo en estos la pendiente máxima permitida del 6%.

Las rampas o accesos no podrán ser utilizadas por peatones, que dispondrán de accesos independientes ó bien se habilitará una acera con anchura mínima de 0,60 m.

Para las dimensiones de las plazas, alturas libres y demás condiciones de acceso, ventilación, instalación contra incendios, etc., serán de aplicación las establecidas en el PGOU.

6.- Servicios Técnicos e Infraestructuras Urbanas.

El uso de infraestructuras y servicios técnicos lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus moradores de los servicios básicos vinculados a las infraestructuras tales como abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos.

Se incluyen asimismo aquellos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones de la ciudad, tales como centros de transformación o producción de energía, así como los de almacenamiento y distribución de combustible.

Los Centros de Transformación no cumplirán las condiciones de Separación a Linderos, y se ubicarán en las zonas marcadas por el Plan Parcial (Plano O.10).

Las edificaciones deberán separarse del Centro de Transformación la siguiente distancia:

- Si el centro se sitúa en el lindero público: 5 m
- Si el centro se sitúa en el lindero privado: 3m

DILIGENCIA.- Documento aprobado provisionalmente por Decreto de la Alcaldía Presidencia dictado en el día de hoy
Puente Genil, 3 de Junio de 2005
EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA.- Documento aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 25 de Julio de 2005.
Puente Genil, 02 de agosto de 2005
EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.,

Art. 33: Criterios de medición de alturas.

La altura máxima reguladora se contará en el centro de gravedad de la planta a partir de la rasante natural del terreno hasta el plano inferior del forjado del último piso.

Sobre esta altura sólo se permitirán:

- a) Las pendientes de azotea ó cualquier tipo de cubierta. La línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de 3.15m sobre la altura máxima permitida de la edificación.
- b) Los tubos de chimenea ó ventilaciones.
- c) La caja de escalera acceso a la azotea, cuya altura no sobrepase de 2,75m.



Plan Parcial Ribera Alta "San Luis".
Arquitectos:
José Manuel Ruiz Luque, José Miguel Calleja Cortés, Fran

DILIGENCIA.- Documento aprobado provisionalmente por Decreto de la Alcaldía Presidencia dictado en el día de hoy. Ponte Genil, 3 de junio de 2005.
EL SECRETARIO GENERAL

- d) Las barandillas, no excediendo de un metro ochenta centímetros sobre la altura total fijada.

Art. 34: Planta Sótano.

Queda permitida la construcción de sótanos y semisótanos entendiéndose por éstos a los efectos de estas Ordenanzas:

- Sótano: Locales cuya parte superior de su techo no llega al nivel de 1 metro por encima de la rasante del terreno.
- Semisótano: Locales cuya parte superior de su techo lo tenga a 1 metro ó más por encima de la rasante del terreno y cuyo suelo se halle a más de 0.60 metros por debajo del mismo lugar.

Deberán comunicar con patio, jardín ó con la parte superior de edificio por tubo, patinejo ó patio de ventilación de sección mínima de 1m².

La superficie de sótano no computará edificabilidad cuando se destine a garaje, almacenes, trasteros, servicios e instalaciones, ligados a los usos que se implanten en la parcela.

La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupación máxima para cada ordenanza específica, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados y la separación a la alineación exterior a vial.

La altura mínima entre elementos de acabado será de 2.40 metros.

Artículo 35: Condiciones Higiénicas.

Toda construcción, ya esté destinada a vivienda o a cualquier uso público, deberá cumplir las condiciones mínimas establecidas al efecto en los reglamentos y disposiciones legales vigentes en la materia, debiendo cumplir expresamente las condiciones higiénicas mínimas de habitabilidad que se encuentran en vigor, promulgadas por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Artículo 36: Condiciones Estéticas.

1.- Condicionantes.

Los proyectos de edificación deberán formar un conjunto de calidad estética elevada, manteniendo una unidad dentro de la diversidad lógica que debe existir.

2.- Criterios.

Los edificios que se sitúan en todas las zonas deberán conservar el carácter local y estar en armonía con el paisaje, dominando en el exterior los paramentos blanqueados y en colores pastel, prohibiéndose, expresamente, los colores intensos o llamativos.

No se admitirán los materiales de imitación, quedando expresamente prohibida la utilización de cubiertas ligeras (plástico, fibrocemento o metálicas), incluso para trasteros, almacenes o garajes.

DILIGENCIA.- Documento aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 25 de Julio de 2005
 Ponte Genil, 02 de agosto de 2005
 EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.,

"San Luis".

José Miguel Calleja Cortés. Franc

DILIGENCIA.- Documento aprobado provisionalmente por Decreto de la Alcaldía Presidencia dictado en el día de hoy.
 Ponte Genil, 3 de Junio de 2005
 EL SECRETARIO GENERAL

3.- Fachadas y cerramientos.

Las fachadas secundarias y laterales deberán tener el mismo tratamiento, con análogas calidades que las fachadas principales.

Las vallas alineadas a vial se realizarán con 1 metro de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1.50 metros de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores de 80 cms.

Las vallas medianeras, se podrán realizar con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2.50 metros, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cms.

En solares sin edificar, será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados.

En parcelas, cuya rasante natural del terreno esté a una cota superior a la de la calle de acceso, o tenga una pendiente superior al 35%, se permitirá la construcción de muros de contención en la alineación del vial público, con altura igual a la diferencia de cota entre la del vial y la del terreno con una altura máxima absoluta de 4.50 m. Entendiendo por cota del terreno, la correspondiente a la intersección entre la pendiente natural del mismo y la línea trazada a una distancia de 5 m de la alineación a vial.

Sobre esta altura se permitirá elementos de protección diáfanos que no rebasen 1.40 m de altura.

En el caso de que existan diferencias de cota en la rasante de la calle respecto a los extremos de la parcela, el muro a efectos de esta regulación se dividirá en tramos suficientes para que no se sobrepase la altura máxima anteriormente establecida.

Todos los muros contruidos alineados a vial, deberán estar contruidos con mampostería de piedra y por tanto tener tratamiento de fachada.

La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la del vial, y diferenciará las zonas de dominio público y privado. Las vallas que sin alinearse a vial separen dominios públicos y privados, tendrán las mismas características formales que las alineadas a vial.

Se prohíbe expresamente el uso de cualquier revestimiento de fachada tales como azulejos serigrafiados, terrazo, etc.

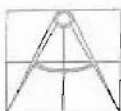
Se prohíbe la construcción de cobertizo con fibrocemento, o material similar.

4.- Conservación.

Las fachadas de todos los edificios así como los cerramientos, jardinería y en general, todo el conjunto, deberá permanecer en buen estado de conservación y limpieza, debiendo ejecutarse por parte del propietario las obras que para tal efecto ordenara el Ayuntamiento de Ponte Genil o los Organismos competentes.

5.- Rótulos, anuncios luminosos y carteles.

Los rótulos comerciales o similares sean luminosos o no, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local, y nunca



Plan Parcial Ribera Alta "San Luis".

Arquitectos:

José Manuel Ruiz Luque, José Miguel Calleja Cortés Francisco Javier Aragón Olmo.

fuera de los límites de la planta baja, no debiendo sobresalir más de 50 cms. de la línea de fachada, aconsejándose el uso de materiales que se integren en el entorno.

Se prohíbe todo tipo de rótulos en fachada en plantas altas y cubiertas de edificación.

Se prohíbe todo tipo de rótulos en edificaciones que no estén destinadas a equipamiento.

Los carteles y anuncios provisionales o definitivos se diseñarán de forma que no afecten el entorno donde se ubican, y deberán tener la correspondiente licencia del Excmo. Ayuntamiento de Ponte Genil para su colocación y de la Promotora.

6.- Toldos.

Los toldos de las tiendas, establecimientos comerciales, viviendas, etc., quedarán por dentro del bordillo de la acera, respetándose además el arbolado si lo hubiera y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a dos metros treinta centímetros sobre la rasante de la acera.

La instalación de los mismos se realizará siempre sobre las zonas libres de la edificación y red peatonal y nunca sobre la red viaria rodada, y su colocación no debe impedir en ningún caso la visibilidad para el tráfico rodado.

Su instalación irá precedida de la correspondiente licencia del Excmo. Ayuntamiento de Ponte Genil y autorización de la Promotora.

7.- Tendederos.

No se permitirán tendederos abiertos a fachada.

DILIGENCIA.- Documento aprobado provisionalmente por Decreto de la Alcaldía Presidencia dictado en el día de hoy. Ponte Genil, 3 de Junio de 2.005 EL SECRETARIO GENERAL

Artículo 36.2: Afección por protección de carreteras.

Las edificaciones de las parcelas constituyentes del límite Norte de la Urbanización y anexas a la zona de carretera de la CP-64, deberán separarse una distancia de 25 m de la línea exterior de la calzada, entendiéndose como tal el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

C) NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA.

Se establecen en el presente documento varias zonas, que quedan perfectamente delimitadas en los planos de uso del suelo y zonificación y definidas por las Normas de aplicación correspondiente a cada una de ellas.

Artículo 37: Sistemas de espacios libres de dominio y uso público y privado.

1.- Condiciones de Uso.

Regirán las establecidas en el Art. 35 del P.G.O.U. de Ponte Genil. También se permitirán el uso Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

Plan Parcial Ribera Alta "San Luis"
Fecha: 12/02/03

DILIGENCIA.- Documento aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión celebrada el día 25 de Julio de 2.005. Ponte Genil, 02 de agosto de 2005 EL SECRETARIO GENERAL ACOTAL.,



Plan Parcial Ribera Alta "San Luis".

Arquitectos:

José Manuel Ruiz Luque, José Miguel Calleja Cortés, Fran

DILIGENCIA.- Documento aprobado provisionalmente por Decreto de la Alcaldía Presidencia dictado en el día de hoy Ponte Genil, 3 de Junio de 2005 EL SECRETARIO GENERAL

2.- Condiciones de Volumen.

Regirán las establecidas en el Art. 35 del P.G.O.U. de Ponte Genil.

Altura máxima permitida: 4 metros.

Nº de plantas máximo: 1 planta

3.- Condiciones Higiénicas.

Se prohíbe toda actividad que suponga deterioro en su limpieza o dar aspecto de abandono.

4.- Condiciones Estéticas.

Serán las establecidas en el Artículo 36 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 38: Zona Cultural Docente.

Son las zonas de terrenos definidos en el Plan para la ubicación de centros de enseñanzas preescolar y centros de Secundaria.

Tendrán carácter de dominio y uso público.

1.- Condiciones de Uso.

Los usos que se permitirán serán los destinados a la enseñanza y los de carácter cultural. También se permitirán el uso garaje, aparcamiento y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

Se tolera la ubicación de una vivienda con una superficie máxima de 120 m² para uso exclusivo de guarda del "posible centro escolar" prohibiéndose los restantes usos.

2.- Condiciones de Volumen.

- Alineaciones y rasantes: Son las establecidas en los planos.
- Parcela mínima: La establecida en planos.
- Ocupación máxima: La ocupación máxima no será nunca superior al 20% de su superficie
- Edificabilidad: 0,35 m²/m² sobre parcela neta.
- Altura máxima permitida: 7 metros.
- Nº de plantas máximo: 2 plantas.
- Altura libre entre elementos de acabado será de 3,00 mts. como mínimo en locales de enseñanza y 2,50 mts en el resto.

DILIGENCIA.- Documento aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 25 de Julio de 2005. Puente Genil, 02 de agosto de 2005
EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.,

San Luis".

é Miguel Calleja Cortés. Franc

DILIGENCIA.- Documento aprobado provisionalmente por Decreto de la Alcaldía Presidencia dictado en el día de hoy. Puente Genil, 9 de Junio de 2005
EL SECRETARIO GENERAL

3.- Condiciones Higiénicas.

Regirán las establecidas por los Organismos Oficiales para estos edificios.

4.- Condiciones de Edificación.

Se establece la parcela mínima en 1.000 m².

La separación mínima de la edificación a la alineación exterior a vial será de 5 m.

La separación mínima a linderos privados y públicos que no sean viales será de 3m.

Se exceptúan las rampas de accesos a sótano.

Se permiten vuelos abiertos ó cerrados, sin límite, si bien la alineación de estos vuelos será la fijada en el párrafo anterior.

5.- Condiciones Estéticas.

Serán las establecidas en el Artículo 36 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 39: Zona de Servicios de Interés Público y Social.

Son las zonas de terrenos definidas en el Plan Parcial destinadas a la ubicación de parques deportivos, equipamiento social y equipamiento comercial.

Artículo 40: Parque Deportivo.

Comprende la zona así calificada en el plano de zonificación.

Tendrá carácter de dominio y uso público según lo establecido en el plano de zonificación.

1.- Condiciones de Uso.

Se permitirán los usos deportivos en 1ª y 2ª Categoría. También se permitirán el uso garaje, aparcamiento y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

2.- Condiciones de Volumen.

Se permitirá una edificabilidad de 0,20 m²/m² sobre parcela neta, que será destinada para edificios de apoyo a la actividad deportiva.

La altura máxima permitida: 4 metros.

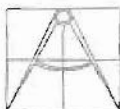
Nº de plantas máximo: 1 planta.

La ocupación máxima no sobrepasará el 20% de su superficie.

La altura mínima libre entre elementos de acabado será de 3.50 metros.

3.- Condiciones Higiénicas.

Regirán las establecidas por los reglamentos vigentes en cuanto a instalaciones deportivas.



Plan Parcial Ribera Alta "San Luis".

Arquitectos:

José Manuel Ruiz Luque, José Miguel Calleja Cortés. Fre

DILIGENCIA.- Documento aprobado provisionalmente por Decreto de la Alcaldía Presidencia dictado en el día de hoy. Ponte Genil, 3 de Junio de 2005
EL SECRETARIO GENERAL

4.- Condiciones de Edificación.

Las parcelas podrán ser agrupadas o divididas respetándose los siguientes límites:

- Parcela mínima 1000 m².
- Frente mínimo de fachada 20 m.

La separación mínima de la edificación a la alineación exterior a vial será de 5 m.

La separación mínima a linderos privados y públicos que no sean viales será de 3m.

Se exceptúan las piscinas y las rampas de acceso a sótanos.

Se permiten vuelos abiertos ó cerrados, sin límite, si bien la alineación de estos vuelos será la fijada en el párrafo anterior.

5.- Condiciones Estéticas.

La composición será libre, adecuándose a lo establecido en el Artículo 36 de las presentes Ordenanzas, con carácter general.

DILIGENCIA.- Documento aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 25 de Julio de 2005. Ponte Genil, 02 de agosto de 2005
EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.,

Artículo 41: Equipamiento Social.

Comprende la zona así calificada y destinada a equipamiento comunitario y de relación al servicio del conjunto de la población.

Tendrá carácter de dominio y uso público y privado.

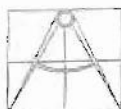
En la parcela destinada al uso social privado, éste será compatible con el uso deportivo.

1.- Condiciones de Uso.

Se permitirán los usos religiosos, sanitarios, asistencial, administrativos, sociales, culturales. También se permitirán el uso garaje, aparcamiento y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas..

2.- Condiciones de Volumen.

- Alineaciones y rasantes: Son las establecidas en los planos.
- Parcela mínima: La establecida en planos.
- Ocupación máxima: La ocupación máxima no sobrepasará el 10% de su superficie.
- Edificabilidad: Equipamiento social privado: 0,1365 m²/m² sobre parcela neta.
Equipamiento social público: 0,35 m²/m² sobre parcela neta.
- Altura máxima permitida: 7,00 metros.



Plan Parcial Ribera Alta "San Luis".
Arquitectos:
José Manuel Ruiz Luque, José Miguel Calleja Cortés. Fran

DILIGENCIA.- Documento aprobado provisionalmente por Decreto de la Alcaldía Presidencia dictado en el día de hoy.
Ponte Genil, 3 de Junio de 2.005.
EL SECRETARIO GENERAL

- Nº de plantas máximo: 2 plantas.
- La altura mínima libre entre elementos de acabado será de 3.00 metros.

3.- Condiciones Higiénicas.

Será de aplicación la Normativa vigente en cuanto a la construcción de edificios destinados a estos usos antes especificados.

4.- Condiciones de Edificación.

Las parcelas podrán ser agrupadas o divididas respetándose los siguientes límites:

- Parcela mínima 1000 m².
- Frente mínimo de fachada 20 m.

La separación mínima de la edificación a la alineación exterior a vial será de 5 m.

La separación mínima a linderos privados y públicos que no sean viales será de 3m.

Se exceptúan las rampas de accesos a sótanos.

Se permiten vuelos abiertos ó cerrados, sin límite, si bien la alineación de estos vuelos será la fijada en el párrafo anterior.

5.- Condiciones Estéticas.

La composición será libre, adecuándose a lo establecido en el artículo 36 de las presentes Ordenanzas con carácter general.

Artículo 42: Equipamiento Comercial.

Está constituida por la superficie marcada en el plano de zonificación destinada a equipamiento de carácter comercial.

Tendrá carácter de dominio y uso público y privado.

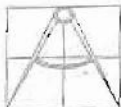
1.- Condiciones de Uso.

Será admitido el uso comercial definido en las categorías que a continuación se describen:

1ª. Edificio comercial exclusivo.

El uso comercial corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones:

- Alimentación.
- Vestido, calzado y tocado.
- Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería.
- Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmaceuticos y combustibles.
- Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
- Papel y artes gráficas, material de oficinas, lotería.
- Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.



Plan Parcial Ribera Alta "San Luis".

Arquitectos:

José Manuel Ruiz Luque, José Miguel Calleja Cortés, Francis

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

Ponte Genil, 3 de junio de 2005

EL SECRETARIO GENERAL

- Parques lúdicos de recreo cubiertos ó descubiertos.
- Varios (de regalo, etc..).

También se permitirá el usos garaje y aparcamiento, así como los de almacén, de relación y espectáculos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

Quedarán prohibidos las edificaciones destinadas a cualquier tipo de industrial mercantil que quede incluida en alguna prohibición que marca la ley, la moral ó las buenas costumbres.

2.- Condiciones de Volúmen.

- Alineaciones y rasantes: Serán las establecidas en los planos.
- Ocupación máxima: La ocupación máxima no sobrepasará el 35% de su superficie.
- Edificabilidad máxima: 0,35 m²/m² sobre parcela neta.
- Altura máxima permitida: 4 metros.
- Nº de plantas máxmo: 1 planta.
- Altura mínima libre entre elementos de acabado será de 3.50 metros.
- Sótano: no habitables excepto para uso de servicio comercial o estacionamiento de vehículos cumpliendo lo establecido en el art.34 de las presentes normas.

3.- Condiciones Higiénicas.

Regirán las establecidas para cada tipo de local por el respectivos Organismos Oficiales como condiciones higiénicas mínimas.

4.- Condiciones de Edificación.

Las parcelas podrán ser agrupadas o divididas respetándose los siguientes límites:

- Parcela mínima 1000 m².
- Frente mínimo de fachada 20 m.

La separación mínima de la edificación a la alineación exterior a vial será de 5 m.

La separación mínima a linderos privados y públicos que no sean viales será de 3m.

Se exceptúan las rampas de accesos a sótanos.

Se permiten vuelos abiertos ó cerrados, sin límite, si bien la alineación de estos vuelos será la fijada en el párrafo anterior.

5.- Condiciones Estéticas.

La composición será libre, adecuándose a las Normas Estéticas de carácter general dadas en el artículo 34 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 43: Zona Residencial. Vivienda Unifamiliar Aislada.

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de zonificación con la denominación RAI.

DILIGENCIA.- Documento aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 25 de Julio de 2.005

Puente Genil, 02 de agosto de 2005

EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.,

San Luis".

é Miguel Calleja Cortés, Francisco Javier Aragón Olmo.

Tendrá carácter y uso privado.

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

Puente Genil, 8 de Junio de 2.005

EL SECRETARIO GENERAL

1.- Condiciones de Uso.

Uso dominante: Residencial en 1ª Categoría.

Usos compatibles:

- Residencial en 3ª Categoría.
- Garaje y Aparcamiento.
- Servicios Técnicos e Infraestructuras Urbanas.

2.- Condiciones de Volumen.

- Alineaciones y rasantes: Son las definidas en los planos.
- Ocupación máxima: La ocupación máxima no podrá exceder del 30% de la superficie total de la parcela.
- Edificabilidad máxima: 0,35 m²/m² sobre parcela neta.
- Altura máxima permitida: 7.00 metros.
- Nº de plantas máximo: 2 plantas.
- Altura mínima libre entre elementos de acabado: 2,60 mts.

Dentro de la altura máxima de cumbrera podrá disponerse además de las plantas permitidas, un ático vívidero de cubierta, y cuyo techo edificable computará a partir de 2.00 metros de altura libre contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

- Se admite una planta de sótano, debiéndose cumplir la especificaciones contenidas en el artículo 34 de estas normas.

3.- Condiciones Higiénicas.

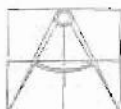
Se cumplirán todas las Normas que para este tipo de edificación establecen los Organismos competentes en la materia.

4.- Condiciones de parcela.

Las parcelas podrán ser agrupadas o divididas respetándose los límites establecidos en el Plan de Ordenación vigente para el municipio de Puente Genil, estableciéndose la parcela mínima en 700 m².

Todas las parcelas tendrán un frente mínimo de fachada de 15 metros.

5.- Condiciones de Edificación.



Plan Parcial Ribera Alta "San Luis"
Arquitectos:
José Manuel Ruiz Luque, José M.

DILIGENCIA.- Documento aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 25 de Julio de 2005. Ponte Genil, 02 de agosto de 2005
EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.,

53

La separación mínima de la edificación a la alineación exterior a vial será de 5 m.
La separación mínima a linderos privados y públicos que no sean viales será de 3m.
Se exceptúan las piscinas y las rampas de accesos a sótanos.
La separación mínima entre edificios será de 6 m.

Se permiten vuelos abiertos ó cerrados, sin límite, si bien la alineación de estos vuelos será la fijada en el párrafo anterior.

La densidad neta resultante no superará el máximo de **1 vivienda por cada 700 m²** de parcela edificable

Se permitirá adosar las edificaciones dos a dos siempre que:

- La parcela mínima sea la establecida en el punto anterior.
- La construcción no sobrepase los límites máximos de edificabilidad señalados.
- Se cumplan las separaciones a linderos anteriormente especificadas.
- La licencia para edificación será dada conjuntamente, en un solo proyecto y obedeciendo a una composición arquitectónica única.

6.- Condiciones Estéticas.

Regirán las establecidas en el Artículo 36 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 44: Zona Residencial. Vivienda Unifamiliar Adosada.

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de Zonificación con la denominación RAD.

Tendrá carácter y uso privado.

1.- Condiciones de Uso.

- a) Uso dominante: Residencial en 2ª Categoría.
- b) Uso compatible: Residencial en 1ª y 3ª Categoría.
Garaje y aparcamiento.
Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

2.- Condiciones de Volumen.

- Alineaciones y rasantes: Son las definidas en los planos.
- Ocupación máxima: La ocupación máxima no podrá exceder del 30% de la superficie total de parcela.
- Edificabilidad máxima: 0,32 m²/m² sobre parcela neta.
- Altura máxima permitida: 7.00 metros.
- Nº de plantas máximo: 2 plantas.

DILIGENCIA.- Documento aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 25 de Julio de 2.005.

Puente Genil, 02 de agosto de 2005

EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.,

in Luis".

Miguel Calleja Cortés, Franci

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

Puente Genil, 3 de Junio de 2.005

EL SECRETARIO GENERAL

- Altura mínima libre entre elementos de acabado: 2,60 metros.

Dentro de la altura máxima de cumbrera podrá disponerse además de las plantas permitidas, un ático vívidero de cubierta, y cuyo techo edificable computará a partir de 2.00 metros de altura libre contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

- Se admite una planta de sótano para uso garaje y trasteros, debiéndose cumplir la especificaciones contenidas en el artículo 34 de estas normas.

3.- Condiciones Higiénicas.

Se cumplirán todas las Normas que para este tipo de edificación establecen los Organismos competentes en la materia.

4.- Condiciones de parcela.

Las parcelas podrán ser agrupadas o divididas respetándose los límites establecidos en el Plan de Ordenación vigente para el municipio de Puente Genil, estableciéndose la parcela mínima en 5.000 m².

Todas las parcelas tendrán un frente mínimo de 20 metros.

La densidad neta resultante no superará el máximo de **1 vivienda por cada 500 m²** de parcela edificable

Dada las dimensiones de las manzanas previstas para viviendas adosadas, se exigirá la redacción de un Estudio de detalle que contenga la definición de los volúmenes de la edificación, así como la ordenación de los espacios libres y accesos privados y completar la red viaria interior de las parcelas que resultase necesaria para proporcionar acceso a los edificios. También contendrá si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder proyecto de edificación y licencia de obras unitarios.

5.- Condiciones de Edificación.

La separación mínima de la edificación a la alineación exterior a vial será de 5 m.

La separación mínima a linderos privados y públicos que no sean viales será de 3m.

Se exceptúan las piscinas y las rampas de accesos a sótanos.

La separación mínima entre edificios será de 6 m.

Se permiten vuelos abiertos ó cerrados, sin límite, si bien la alineación de estos vuelos será la fijada en el párrafo anterior.

Se permitirá aislar edificaciones siempre que:

- La densidad neta resultante no supere el máximo de 1 vivienda cada 700 m².
- La construcción no sobrepase los límites máximos de edificabilidad señalados.
- Se cumplan las separaciones a linderos y entre edificaciones anteriormente señalados.
- La licencia para las edificaciones será dada conjuntamente, en un solo proyecto y obedeciendo a una composición arquitectónica única.

Se permitirá parear edificaciones siempre que:

- La densidad neta resultante no supere el máximo de 1 vivienda cada 500 m².
- La construcción no sobrepase los límites máximos de edificabilidad señalados.
- Se cumplan las separaciones a linderos y entre edificaciones anteriormente señalados.



Plan Parcial Ribera Alta "San Luis".

Arquitectos:

José Manuel Ruiz Luque, José Miguel Calleja Cortés, Francisco Javier Aragón Olmo.

- La licencia para las edificaciones será dada conjuntamente, en un solo proyecto y obedeciendo a una composición arquitectónica única.

6.- Condiciones Estéticas.

Regirán las establecidas en el Artículo 36 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 45:

En todo lo no definido en estas Ordenanzas será de aplicación lo establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU del término Municipal de Ponte Genil.

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

Ponte Genil, 3 de Junio de 2.005

EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA.- Documento aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 25 de Julio de 2.005.

Ponte Genil, 02 de agosto de 2005

EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.,