

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Posadas

Núm. 462/2010

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Posadas, en sesión celebrada el día 3 de Septiembre de 2009, adoptó el siguiente acuerdo:

“ Primero.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector R-2 del Plan General de Ordenación Urbanística de Posadas, formulado por D. Iván Gil Contreras, D. Florentino García Romero, D. Gonzalo García Fernández y D. Federico García Fernández y promovido por D. Matías Higuera Jiménez, Euroquímicas de Fertilizantes, D. José García Suárez y D. Cándido Alcudia Ramírez.

Segundo.- Previo depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento y en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, el presente acuerdo de aprobación definitiva y las ordenanzas se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia.

Tercero.- Notificar el presente acuerdo a los interesados, significándoles que contra éste, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la notificación del acto, a tenor de lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, sin perjuicio de que se pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que se estime procedente. ”

Previamente a la publicación del presente anuncio se ha procedido a la inscripción y depósito en el Registro Administrativo Municipal de Instrumentos de Planeamiento, asignándole el Número de Registro 14; así como a la inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos asignándole el Número de Registro 9.911, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de Posadas de la Unidad Registral de Córdoba (Certificación Registral de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de 14 de Diciembre de 2009).

Lo que se hace público para general conocimiento, significando que contra este acuerdo se podrá interponer Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del T.S.J.A. con sede en Sevilla, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de publicación del acuerdo de Aprobación Definitiva, a tenor de lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, sin perjuicio de que se pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que se estime procedente.

“ PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-2 ORDENANZAS REGULADORAS

1.- CONDICIONES GENERALES

Artículo 1 - Carácter de las Presentes Ordenanzas

Las ordenanzas contenidas en el presente Plan Parcial tienen carácter complementario a las contenidas en las Normas del PGOU de Posadas.

Ante la existencia de contradicciones en referencia al contenido de carácter estructural del PGOU prevalecerán las determinaciones estructurales contenidas en el PGOU.

En el caso en que existiesen dudas sobre la correcta interpretación de la terminología y grafismos contenidos en la totalidad del documento, prevalece lo escrito sobre lo que aparece en los pla-

nos.

Artículo 2 - Ámbito De Aplicación

Las presentes Ordenanzas Reguladoras son de aplicación en el ámbito delimitado por el Sector Industrial I-1, objeto del presente Plan Parcial.

2.- REGULACIÓN DE USOS

Artículo 3 - Clases de usos. Definición

Se establece la siguiente clasificación de usos según las determinaciones del PGOU.

Por su modalidad de aplicación y gestión, en una determinada zona, sector, parcela o edificación, y a efectos de las determinaciones de aprovechamiento y ordenación, se diferencian las siguientes clases de usos:

a) Uso Característico:

Es aquel uso que por aplicación de la Ordenación Urbanística (PGOU o Planeamiento de desarrollo) es el predominante o de implantación (dominante o mayoritario) en un área, zona o sector de suelo. Así mismo, se entiende por uso característico aquel de implantación mayoritaria en una parcela o edificación. (Más del 50% de la superficie construida). Predominante o de implantación mayoritaria será con referencia a la edificabilidad o intensidad.

b) Uso Complementario:

Es aquel uso que por exigencias de la legislación urbanística o del propio PGOU su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso característico y en una proporción determinada en relación con este.

c) Uso Compatible:

Es aquel uso que puede coexistir con el uso característico en una misma parcela o edificación, sin perder este las características que le son propias, y con las condiciones establecidas por el PGOU o Planeamiento de Desarrollo.

d) Uso Alternativo:

Es aquel uso que puede coexistir con el uso característico en una misma zona o sector de suelo, y que puede autorizarse su implantación en parcela o edificación independiente, en la proporción y condiciones que establezca el PGOU o el Planeamiento de desarrollo.

e) Uso Prohibido o Excluyente:

1. Es aquel uso que por su incompatibilidad con el uso característico o por imposibilitar la consecución de los objetivos de ordenación, está excluido de un ámbito por el PGOU o el Planeamiento de Desarrollo.

2. Son usos prohibidos en un determinado ámbito:

- Los usos que no sean los usos característicos y complementarios, compatibles o alternativos establecidos por el PGOU o Planeamiento de Desarrollo para dicho ámbito.

- Los usos compatibles o alternativos que no cumplan las condiciones establecidas o superen los límites de intensidad, que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.

- Los así conceptuados en las disposiciones generales o normativa específica vigente en un ámbito determinado de aplicación.

Artículo 4 - Usos Pormenorizados por Razón de Destino

El presente PP ordena para el ámbito del Sector R-2 los siguientes usos globales:

- Uso Vivienda Unifamiliar Adosada (UAD R-2) .
- Uso Vivienda Plurifamiliar Aislada VPO.
- Espacios Libres: Jardines y Áreas de Juego.
- Equipamiento.
- Uso Viario.

Zona Uso Vivienda Unifamiliar Adosada UAD R-2 (27.887'97

m2).

VIVIENDA UNIFAMILIAR: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de distinto uso y con acceso exclusivo.

a) Clasificación: Categorías

Se establecen la siguiente categoría en el uso residencial a efectos de la posibilidad de calificación:

Vivienda libre (27.887'97 m2s): es aquella vivienda de promoción privada no condicionada por ningún tipo de protección o régimen público.

b) Condiciones del uso residencial

Toda vivienda cumplirá las siguientes condiciones independientemente de aquellas que le sean de aplicación por corresponder a una determinada categoría.

1.- Superficies útiles mínimas de las dependencias o estancias.

Las diversas estancias de la vivienda habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:

1.- Salón más comedor: 16 m² para viviendas de hasta dos dormitorios, y 18 m² para viviendas de tres dormitorios y 20 m² para más de tres .

2.- Cocina: 5 m²

3.- Lavadero: 2 m²

Cuando el lavadero esté incluido en la cocina, la superficie mínima de la estancia será de 7,00 m², con cocina mínima de 5,00 m².

4.- Dormitorios: 6 m² para dormitorios simples, debiendo existir siempre un dormitorio doble de un mínimo de 10 m².

5.- Baño: 3 m²

6.- Aseo o retrete: 1,10 m²

2.- Iluminación y ventilación

Toda pieza o dependencia habitable de día o de noche tendrá ventilación e iluminación directa al exterior mediante hueco de superficie no inferior a 1/10 de la superficie en planta para iluminación y de 1/30 para ventilación.

3.- Habitabilidad

a) Todas las viviendas, deberán ser exteriores, entendiéndose por tal, aquellas que posean al menos el estar-comedor y una estancia más con huecos abiertos a espacio exterior o patio interior de lado no inferior a 2/3 de la altura del edificio, y cuyas dimensiones permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de 7 m.

b) Quedan prohibidas todas las viviendas interiores, es decir, las que no cumplen alguna de las condiciones del número anterior, y solo se permitirán obras de mejora de sus condiciones higiénicas existentes, siempre que no tiendan a consolidar más su situación de vivienda interior.

4.- Distribución y programa de vivienda

a) El programa mínimo para apartamento será de dormitorio doble, aseo, cuarto de estar y cocina en 30 m² útiles. Esta última podrá encontrarse incorporada al cuarto de estar, siempre que reúna suficientes condiciones de ventilación.

b) Toda vivienda, salvo la de un dormitorio, dispondrá al menos de un cuarto de baño cuyo acceso no podrá realizarse a través de dormitorios ni cocina. Si éste se realiza a través de salón comedor se dispondrá vestíbulo de independencia con doble puerta. En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.

c) Los distribuidores, pasillos y escaleras interiores de una vivienda, tendrán una anchura mínima libre de 0,85 m.

d) En todos los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto de justifique razonablemente

la imposibilidad de cumplirlas, por los condicionantes estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.

5.- Accesos comunes a las viviendas.

5.1. En los espacios libres y accesos a las viviendas se cumplirán las condiciones de la Normativa vigente que le sean de aplicación y, en particular, las Normas Técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas vigentes, Condiciones de Protección Contra Incendios, etc.

5.2. Escaleras Comunes en viviendas plurifamiliares

a) Dimensionalmente cumplirán: la anchura mínima libre de los tramos o longitud de los peldaños de escaleras y mesetas, será de 1,00 m.

- La anchura mínima de las huellas de las escaleras será de 27 cm.

- La altura máxima de las tabicas o contrahuella de la escalera será de 18,5 cm.

- En los tramos de escalera se introducirán, como mínimo cada 16 peldaños, mesetas intermedias.

b) La iluminación y ventilación de las escaleras cumplirá:

- Para edificios de altura igual o inferior a 3 plantas (Pta. baja + 2 plantas), se permite ventilación e iluminación cenital mediante lucernario de superficie no inferior a 2/3 de la planta de la caja de escaleras, siempre que exista hueco abierto en todas las plantas u ojo de escaleras en el cual sea inscribible un círculo de 1,10 m. de diámetro.

5.3. Ascensor

En edificios de altura 3 plantas (Pta. baja + 2) será obligatoria la instalación de ascensor.

6.- Dotación de plazas de garaje.

6.1. El uso de garaje o aparcamiento será complementario al uso residencial destinándose, en la misma parcela o edificación, el espacio suficiente para satisfacer la dotación mínima de 1 plaza de garaje por cada vivienda, en actuaciones de más de 6 viviendas, con las siguientes consideraciones:

a) En viviendas de superficie construida igual o superior a los 250 m² se preverá una plaza por cada fracción de 100 m² de superficie construida.

c) Definición de la tipología edificatoria.

La tipología de la edificación responde a la vivienda unifamiliar adosada de dos plantas de altura, con patios o porches incorporados a fachada, con la característica en algunos casos de garaje incorporado en la edificación

d) Condiciones de ordenación y edificación.

1.- Alineaciones y rasantes.

La alineación a vial o espacio público será la indicada en los planos del PP como alineaciones de nuevo trazado.

a) En principio será edificación unifamiliar adosada en alineación de vial, aunque siempre que se garantice que la tipología sea única en cada frente de manzana se podrá permitir un retranqueo de 2'00 m. para ese frente de manzana, como se recoge en la planimetría del PP . En caso de que se permita ese retranqueo las edificaciones con fachada a dos calles sólo existe obligación de retranquearse 2 m respecto de la alineación a vial común del que se ha retranqueado toda la manzana.

b) Cerramiento de parcela

Las vallas que se ejecutan sobre la alineación a vial se realizarán con elementos sólidos y opacos hasta una altura mínima de 1,00 metros y máxima de 1,20 metros y hasta 2,20 metros con cerramiento ligero, valla no opaca o elementos vegetales.

Las vallas medianeras tendrán una altura máxima de 2,50 metros y podrán ser opacas. Dicha altura se medirá respecto a la cota de terminación del terreno superior, no pudiendo existir salto de

rasantes o diferentes entre terrenos colindantes superior a los 1,20 metros.

2.- Sótano

Se permite una planta sótano destinada exclusivamente a garaje y/o almacén conforme a las condiciones generales de la edificación y uso, con la excepcionalidad de la no obligatoriedad de disponer de en rampa la meseta del 5% en los cuatro primeros metros.

3.- Edificación conjunta y unitaria de parcelas

Para las dos subzonas:

1.- En manzanas completas o ámbitos con superficie superior a 800 m2 promover actuaciones que consistan en edificación de conjunto o promoción unitaria de nueva planta, con espacios comunes mancomunados. Se autorizarán previamente por el Ayuntamiento con las siguientes condiciones excepcionales de ordenación:

a) Se formulará un único proyecto correspondiente a una manzana completa, a efectos de obtener una tramitación única de licencia de obra.

b) El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante de aplicar las condiciones de parcela mínima para cada subzona.

c) La edificabilidad y el porcentaje de ocupación máxima de suelo resultante del conjunto de la ordenación no superarán la aplicación de los índices correspondientes sobre la totalidad de la superficie de la manzana. El resto de los parámetros serán de aplicación particularizada, para cada edificación.

d) Los espacios libres comunes resultantes de la ordenación se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunadas.

2.- En los casos cuyo objetivo sea exclusivamente la ordenación de parcelas será necesario tramitar un proyecto de reparcelación que cumpla con todas las condiciones de ordenación contenidas en esta sección.

4.- Salientes.

a) Salientes No Ocupables

1.- En planta baja y hasta una altura máxima de 3 metros desde la rasante cumplirán las condiciones establecidas en las condiciones generales de la edificación. Se exceptúan aquellas edificaciones con alineación obligatoria retranqueada, donde se permitirán salientes con vuelo máximo de 0,50 m

2.- En plantas altas se permiten salientes no ocupables con un vuelo máximo de 30 cm.

b) Salientes Ocupables

1.- Se prohíbe todo tipo de "salientes ocupables cerrados" en fachadas con alineación a vial. En edificaciones con alineación retranqueada obligatoria se permitirán salientes ocupables cerrados siempre que cumplan las condiciones generales, su vuelo máximo sea inferior a 50 cm y el porcentaje del ancho total de los cuerpos volados sea inferior al 30 % respecto al total del ancho de la fachada

2.- Se permiten "salientes ocupables abiertos" en planta alta, siempre que se encuentren a una altura superior del acerado de 3,00 m., con un vuelo máximo de 0,30 m. En edificaciones retranqueadas, las condiciones específicas de los salientes ocupables abiertos, coinciden con las reflejadas en el apartado anterior.

e) Condiciones de uso

1.- Uso característico.

Para todas las subzonas el uso característico será el residencial / vivienda unifamiliar

2.- Uso complementario.

- Garaje Tipo I.

3.- Uso alternativo.

- Hotelero

- Comercial en 1ª y 2ª categoría.

- Oficina en 3ª categoría.

- Relación y espectáculo en 1ª y 2ª categoría.

4.- Uso prohibido.

- El resto.

Zona Uso Vivienda Plurifamiliar Aislada (13.139'53 m2) .

VIVIENDA PLURIFAMILIAR: es la situada en edificio constituido por dos o más viviendas con accesos (incluidas escaleras) y elementos comunes.

a) Clasificación: Categorías

Se establecen la siguiente categoría en el uso residencial a efectos de la posibilidad de calificación:

Vivienda de protección pública: es aquella vivienda, conforme al decreto 202/2003 de 8 de julio, por el que se define el concepto de protección pública a los efectos de la Ley 7/2002, que cumple las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan en la normativa autonómica y sean calificadas como tales por Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, o excepcionalmente, declaradas por el mismo organismo.

b) Condiciones del uso residencial

Toda vivienda cumplirá las mismas condiciones expuestas con anterioridad en la Zona Uso Vivienda Unifamiliar Adosada independientemente de aquellas que le sean de aplicación por corresponder a una determinada categoría

c) Definición de la tipología edificatoria.

La tipología de la edificación responde todo edificio destinado a residencias familiares, con dos o más viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes.

d) Condiciones de ordenación y edificación.

1.- Alineaciones y rasantes.

La alineación a vial o espacio público será la indicada en los planos del PP como alineaciones de nuevo trazado.

a) La edificación quedará retranqueada con respecto a la alineación de vial un mínimo de 3,00 m.

Además del retranqueo anterior, la planta baja podrá retranquearse 3 m respecto a las plantas altas conformando soportales. La altura y la luz mínima de paso entre pilares será de 3 m.

b) Cerramiento de parcela

Las vallas que se ejecutan sobre la alineación a vial se realizarán hasta 1,00 m de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m con cerramiento ligero y transparente. Se representará el proyecto de la valla conjuntamente con el proyecto de edificación.

Esta valla coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

En caso de que la planta baja de la edificación se destine parcial o totalmente a usos compatibles, la valla podrá desaparecer permitiendo la observación de escaparates y el libre acceso a los locales.

2.- Sótano

Se permite una planta sótano destinada exclusivamente a garaje y/o almacén conforme a las condiciones generales de la edificación y uso.

3.- Salientes.

a) El vuelo máximo de cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de 10% del ancho del vial, con un tope máximo de 1,00 m. En viales y espacios públicos de más de 20 m se permitirá un vuelo máximo de

1,50 m.

b) Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de diferente ancho, se aplicará la regla de vuelo máximo a correspondiente a la vía o tramo de vía de menos anchura.

c) El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos a espacio libre interior de manzana no podrá exceder de 1/20 del diámetro de la circunferencia que pueda inscribirse en dicho espacio, con un vuelo máximo de 1 m.

e) Condiciones de uso

1.- Uso característico.

Para las subzonas el uso característico será el residencial en su categoría PLURIFAMILIAR.

2.- Uso compatible.

- Garaje Tipo I asociado a vivienda.

Zona de Espacios Libres (12.526'03 m2).

La propuesta del Equipo Redactor es respetuosa con los módulos mínimos de reserva y destina a Espacios Libres 12.549'53 m2. Su localización parcial respeta, en todo momento, el modelo grafiado que el Plan General dibuja y exige en la ficha de planeamiento, garantizando la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de dichos Espacios Libres. Esta superficie está distribuida en dos subzonas diferenciadas:

- La Subzona Espacios Libres Jardín de 6.103'83 m2. Se compone de una gran pieza rectangular, nombrada V-9, con fachada a cuatro calles, constituyendo una gran plaza ajardinada, que fomenta la adecuada articulación y vertebración del Sector y permitirá la integración y cohesión social.

- La Subzona Espacios Libres Áreas de Juego de 6.422'20 m2. Se compone de piezas diferenciadas dispuestas como barrera entre la carretera CO-9085 RIBERO DE POSADAS y la línea férrea Madrid-Sevilla con el Sector R-2 "EL MOREDAL".

- La V-1 de 352'77 m2.

- La V-2 de 502'82 m2.

- La V-3 de 486'79 m2.

- La V-4 de 565'57 m2.

- La V-5 de 589'01 m2.

- La V-6 de 629'27 m2.

- La V-7 de 593'32 m2.

- La V-8 de 628'36 m2.

- La V-10 de 2.086'04 m2.

1. Definición

Son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

2. Condiciones particulares del uso de zonas verde y jardines

1.- Las zonas verdes, que se identifican en los planos como V, se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores. Admitirán usos públicos deportivos de relación y sociales subordinados a su destino, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 20% de la superficie de la zona, con las siguientes matizaciones:

2.- En jardines de menos de diez (10) hectáreas pueden localizarse un máximo de mil quinientos (1.500) metros cuadrados destinados exclusivamente a uso deportivo.

3.- Las zonas verdes de extensión superior a diez (10) hectáreas admitirán usos públicos deportivos, servicios de interés público y social y aparcamiento, con las siguientes restricciones:

a) La ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.

b) La ocupación con instalaciones descubiertas no podrá superar el diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.

4.- Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquéllas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica las Normas.

5.- Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

a) Juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.

b) Juegos de preadolescentes, formados por mobiliario y áreas de juegos no estandarizados, áreas de arena y láminas de agua.

c) Juegos libres, tales como campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.

d) Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.

e) Áreas de plantación y ajardinamiento.

f) Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.

g) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

6.- Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura estarán a lo señalado en el PGOU.

Zona de Equipamientos (10.775'65 m2)

La propuesta del Equipo Redactor es respetuosa con los módulos mínimos de reserva del artículo 17.1.2ª.a) de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y destina a Equipamientos un total de 10.775'65 m2 dispuestos en dos piezas cercanas: la EQ-1, la EQ-2 y la EQ-3 de 5.490'09 m2, 2.846'66 m2 y 2.438'90 respectivamente. Su localización parcial respeta, en todo momento, el modelo grafiado que el Plan General dibuja y exige en la ficha de planeamiento, garantizando la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de dichos equipamientos

Zona Uso viario (4 2.731'98 m2)

El Plan Parcial R-2 determina una red viaria propia del Sector y su enlace con el Sistema general de Comunicaciones que ocupa una superficie de 42.731'98 m2.

1. Definición.

El viario lo constituyen las calles del sector que aseguran el acceso a las actividades productivas implantadas en el ámbito

2. Desarrollo y ejecución del sistema viario.

El viario medio y local de nuevo trazado se realizará mediante sus respectivos Proyectos de Urbanización o de obras que ejecutan la Unidad de Ejecución del Plan Parcial, conforme a las condiciones generales de urbanización definidas en el Capítulo 3, del Título VII de las Normas del PGOU de Posadas.

3. Condiciones específicas.

1.- Todo el viario es de uso público, aunque la conservación y mantenimiento estuviera a cargo de los particulares.

2.- Las condiciones generales de trazado, diseño y ejecución se reflejan específicamente en el capítulo 3 Regulación de las condiciones generales de urbanización, del título VII de las Normas del PGOU de Posadas.

3.- La reserva mínima de aparcamientos vinculados al sistema viario en el desarrollo del suelo urbanizable será la establecida en la LOUA (art. 17.2) y en el Reglamento de Planeamiento vigente, que corresponderá como mínimo al 50 por ciento del total de la dotación de aparcamientos.

4.- todas las secciones tipo que el presente Plan Parcial ordena para el viario se ajustan a las secciones tipo establecidas por

el PGOU de Posadas en el Anexo de Fichas de Planeamiento.

Artículo 5 - Usos pormenorizados según sus limitaciones de utilización

Según la propiedad del suelo y/o la edificación, se distinguen y definen:

a) DOMINIO PUBLICO: Los bienes destinados al uso y servicios públicos.

b) DOMINIO PRIVADO: Los bienes de titularidad privada.

Artículo 6 - Usos pormenorizados según su régimen de propiedad

a) Uso de titularidad pública: se desarrolla sobre un bien de propiedad pública.

b) Uso de titularidad privada: se desarrolla sobre un bien de propiedad privada. Los usos de titularidad privada, en todos los casos, incluso los dotacionales y de servicio público, tienen aprovechamiento lucrativo.

3.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 7 - Determinaciones para el viario

Se mantendrán las prescripciones indicadas en el Plan Parcial y en el PGOU.

Artículo 8 - Determinaciones para las zonas verdes

Se atenderán las condiciones mínimas de urbanización establecidas en el PGOU.

Artículo 9 - Determinaciones para las infraestructuras

Se atenderán las condiciones mínimas de urbanización establecidas en el Plan Parcial y en el PGOU.

Artículo 10 - Documentación del proyecto

Se atenderá en todo a lo que la ley del suelo y sus reglamentos, y el PGOU prescriben sobre documentación en este tipo de proyectos.

4.- NORMAS DE EDIFICACIÓN PARA EL USO LUCRATIVO PRIVADO.

Artículo 11 - Alineaciones y separación a linderos:

No existe obligación de retranqueo para la edificación con respecto a la alineación de vial ni respecto a los linderos privados.

Artículo 12 - Parcelación :

Parcelas resultantes:

Toda parcela resultante de un proceso posterior a la aprobación de las Normas Subsidiarias, ya sea por Proyecto de Compensación, de Reparcelación o de Parcelación, deberá cumplir las siguientes condiciones que definen la parcela mínima:

A) Zona Residencial vivienda unifamiliar adosada:

- Superficie no menor de 100 metros cuadrados.
- Frente de parcela a viario o espacio público, con alineación previamente definida, no menor de 7 metros.

B) Zona Residencial vivienda plurifamiliar aislada VPO:

- Superficie no menor de 800 metros cuadrados.
- Frente de parcela a viario o espacio público, con alineación previamente definida, no menor de 20 metros.

Artículo 13 – Coeficiente de Edificabilidad Neta de Parcela:

El coeficiente de edificabilidad neta de parcela para cada Zona es diferente:

A) Zona Residencial vivienda unifamiliar adosada: 1'1521975 m2t/m2s

B) Zona Residencial vivienda plurifamiliar aislada VPO: 1'630319 m2t/m2s

Artículo 14 – Altura y número de plantas:

A) Zona Residencial vivienda unifamiliar adosada: 7 metros distribuidos en PB + 1

B) Zona Residencial vivienda plurifamiliar aislada VPO: 11 metros distribuidos en PB + 2

Artículo 15 - Ocupación:

Coeficiente máximo de ocupación es diferente en cada Zona:

A) Zona Residencial vivienda unifamiliar adosada: 75%

B) Zona Residencial vivienda plurifamiliar aislada VPO: 80%”

En Posadas (Córdoba), a 11 de Enero de 2010.- El Alcalde, Juan Antonio Reyes Delgado.