

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Posadas

BOP-A-2024-3775

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Posadas, en sesión extraordinaria, celebrada el día 27 de febrero de 2024, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle relativo a la ordenación de volúmenes del Proyecto de Centro Cívico en la calle Virgen de la Salud, núm. 3 de Posadas.

Segundo. Dar traslado del acuerdo de aprobación definitiva, conjuntamente con el Documento de Estudio de Detalle a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, para el depósito del instrumento de ordenación; así como llevar a efecto el depósito e inscripción del mismo en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento.

Tercero. Publicar el presente acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle junto con el contenido de sus normas en el Boletín Oficial de la Provincia.

Cuarta. Extinguir la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas adoptada mediante acuerdo de aprobación inicial del Estudio de Detalle, una vez se proceda a la publicación y entrada en vigor del Estudio de Detalle objeto de aprobación definitiva”.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 110 del Decreto 550/2022, de 29 noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, 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 21, así como a la inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos asignándole el Número de Registro 10.012, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de Posadas de la Unidad Registral de Córdoba (Certificación Registral de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de 8 de abril de 2024). (artículo 21 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico).

(Ver adjunto el Estudio de Detalle)

Código Seguro de Verificación (CSV): 9217 AE22 0DB6 2FAC D1A8 Fecha Firma: 26-09-2024 07:58:20

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



(92)17AE220DB62FACD1A8

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba

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.

Posadas, 19 de septiembre de 2024.- El Alcalde, Emilio Martínez Pedrera.

ESTUDIO DE DETALLE

CENTRO CÍVICO EN VIRGEN DE LA SALUD 3

POSADAS – CÓRDOBA

ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

A. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. OBJETO. PROMOTOR Y CONTENIDO

1.1. OBJETO Y PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de la parcela del Centro Cívico en la calle Virgen de la Salud nº 3 de Posadas.

El presente documento, que promueve el Excmo. Ayuntamiento de Posadas, se redacta por el Estudio García de Viguera SL, con domicilio en Av. Al-Nasir 17, por el doctor Arquitecto don Luis García de Viguera, Colegiado nº 198 del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba, como asistencia técnica y consultoría desarrollada por el referido ayuntamiento.

1.2. CONTENIDO

El contenido del presente documento es el establecido para los Estudios de Detalle en el artículo 94 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante RGLISTA), en concordancia con lo establecido en el artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, (en adelante la LISTA) y artículo 85 del RGLISTA:

Código Seguro de Verificación (CSV): 9217 AE22 0DB6 2FAC D1A8 Fecha Firma: 26-09-2024 07:58:20

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



(92)17AE220DB62FACD1A8

A. MEMORIA INFORMATIVA

1. Objeto, promotor y contenido.
 - 1.1. Objeto y promotor de la actividad
 - 1.2. Contenido
 - 1.3. Antecedentes

2. Características del ámbito de actuación
 - 2.1. Encuadre urbano
 - 2.2. Situación y emplazamiento
 - 2.3. Superficie, linderos y delimitación de los terrenos, ámbito
 - 2.4. Topografía
 - 2.5. Edificaciones y usos actuales
 - 2.6. Régimen de propiedad

3. Determinación del Planeamiento Vigente.
 - 3.1. Planeamiento urbanístico vigente
 - 3.2. Régimen Urbanístico.
 - 3.3. Ordenanzas particulares

4. Proceso de elaboración, participación y tramitación.

Código Seguro de Verificación (CSV): 9217 AE22 0DB6 2FAC D1A8 **Fecha Firma:** 26-09-2024 07:58:20

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Firma automática



(92)17AE220DB62FACD1A8

**Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba**

B. MEMORIA ORDENACIÓN

1. Justificación de la procedencia, conveniencia y oportunidad.

1.1. Procedencia

1.2. Conveniencia y oportunidad de su formulación

2. Solución adoptada

2.1. Generalidades

2.2. Alineaciones

2.3. Rasantes

2.4. Ordenación de volúmenes

3. Justificación de las determinaciones

3.1. Adecuación a la legislación urbanística generales

3.2. Adecuación al planeamiento de rango superior

3.3. Estudio comparativo de edificabilidades

Anexo I: informe Técnico Municipal al Proyecto Básico y de Ejecución de Reforma del Centro Cívico en Edificio Municipal**C. PLANOS:**

1. Situación y Emplazamiento 1:10.000

D. RESUMEN EJECUTIVO**Código Seguro de Verificación (CSV):** 9217 AE22 0DB6 2FAC D1A8 **Fecha Firma:** 26-09-2024 07:58:20

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

**Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba**

(92)17AE220DB62FACD1A8

1.3. ANTECEDENTES.

Sobre la parcela objeto del presente documento, se presentó en septiembre de 2022 al Ayuntamiento para su autorización, Proyecto básico y de ejecución para la reforma y adaptación del edificio municipal existente en dicha parcela, (expediente 8195/2022), respecto a cuál fue emitido informe por el Arquitecto Municipal don Miguel Ángel Sierra Lebrón, que se adjunta el presente documento como Anexo I, en el que indicaban que la edificación no cumple ciertos parámetros, señalando básicamente las siguientes deficiencias:

- Respecto a las Condiciones Particulares de la Zonificación para la Zona Unifamiliar Homogénea colonia planificada Barriada Ntra. Sra. de la Salud, y concretamente sobre las condiciones tipológicas y estéticas contempladas en el art. 8.2.4.2.6 (Título VIII Capítulo II):
 - o Aparición de salientes en las ventanas que no están permitidos.
 - o Existencia de cubierta plana cuando en la zona se establece que debe ser inclinada a dos aguas de teja cerámica.
- Respecto a las Condiciones Generales de la Edificaciones en suelo urbano y urbanizable (Título VII Capítulo II):
 - o La superficie ocupada por las construcciones en cubiertas planas del 22,10% proyectado, excede del 15% de la superficie total de cubierta.

Y se deben destinar a construcciones accesorias, como castillete de escalera, cuarto de sala de máquinas y trasteros.

No obstante, señala dicho informe que en virtud del artículo 3.2.4.6, tratándose de una edificación especial, se puede tramitar un Estudio de Detalle para el cumplimiento de la normativa.

2. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

2.1. ENCUADRE URBANO

La actuación afecta a una parcela ubicada en el núcleo urbano frente al Centro de Educación y Primaria Nuestra Señora de la Salud, donde el paisaje urbano que configura el entorno es el de una zona residencial que está totalmente consolidada con una tipología de viviendas unifamiliares entre medianeras.

Código Seguro de Verificación (CSV): 9217 AE22 0DB6 2FAC D1A8 Fecha Firma: 26-09-2024 07:58:20

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



(92)17AE220DB62FACD1A8

2.2. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO

La actuación afecta a una parcela sensiblemente cuadrada con tres fachadas: la principal hacia la calle Virgen de la Salud y dos fachadas secundarias, una a calle Alcalde Rossi Reyes y otra a calle Cervantes. La otra fachada es medianera a viviendas unifamiliares de una planta.

Su emplazamiento exacto queda definido en el plano n° 1 del presente documento.

2.3. SUPERFICIE Y LINDEROS Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS. ÁMBITO

La parcela es rectangular con 19,80 metros de longitud de fachada a Calle Virgen de la Salud, y 15,20 metros de fachada a la calle Alcalde Rossi Reyes y la calle Cervantes.

La referencia catastral del edificio a reformar es: 3961508UG1836S0001XW

Sus linderos son los siguientes:

- a) Norte: Fachada de 19,80 metros a Calle Virgen de la Salud.
- b) Sur: con parcelas 3961507UG1836S0001DW a calle Alcalde Rossi Reyes 38 y 3961509UG1836S0001IW a calle Cervantes 37.
- c) Este: Fachada de 15,20 metros a Calle Cervantes
- d) Oeste: Fachada de 15,20 metros Calle Alcalde Rossi

La superficie total de la actuación es de 300,96 m².

2.4. TOPOGRAFÍA.

La topografía de los terrenos es básicamente nivelada, y la topografía interior de la parcela ha sido modificada, de tal manera que prácticamente no hay diferencias de cotas.

2.5. EDIFICACIONES Y USOS ACTUALES.

Actualmente la parcela está ocupada por un el edificio municipal que cuenta, en planta baja, con una actividad de hostelería con cocina y numerosas salas de reunión y/o comedor vinculadas a ésta; en planta alta, un espacio diáfano con varias salas de reuniones.

La cubierta, aunque es transitable, no cuenta con ningún uso más que el de mantenimiento.

Dicho edificio se encuentra en un estado de buena conservación estructural pero la imagen que proyecta tanto exterior como interior no se adecúa a uso principal al que se desea destinar, por lo que hace necesaria una reforma y un cambio de aspecto que además de adaptarse a las nuevas necesidades uso moderno Centro Cívico, comporte una nueva imagen para el barrio, y sea un atractivo para la población tanto para actividades de ocio como culturales y espacios al aire libre de gran calidad y hacerlo accesible en todas sus plantas.

2.6. RÉGIMEN DE PROPIEDAD.

La parcela y la edificación son de propiedad municipal.

Código Seguro de Verificación (CSV): 9217 AE22 0DB6 2FAC D1A8 Fecha Firma: 26-09-2024 07:58:20

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



(92)17AE220DB62FACD1A8

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN y AFECCIONES SECTORIALES.

3.1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

El planeamiento vigente en el municipio está integrado por el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Posadas con aprobación definitiva por el Ayuntamiento el 25 de julio de 2019 y del que toma conocimiento el delegado territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación el 17 de julio de 2020, en cumplimiento de la Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de sesión del 10 de diciembre de 2015, que aprobó dicho documento con suspensiones, a reserva de la simple Subsanación de deficiencias, y de 24 de mayo de 2005 por la que se aprobaba el Plan General de Ordenación Urbanística de Posadas, con aprobación definitiva parcial.

3.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO

La parcela está clasificada por el PGOU como SUELO URBANO CONSOLIDADO calificada como Sistema General Dotacional Social (SG-S*), localizada en Una Zona Unifamiliar Homogénea colonia planificada Barriada Ntra. Sra. de la Salud. (UH- 2).

La normativa de aplicación está principal mente recogida en el:

- Título III, Régimen de los Sistemas, Capítulo II, Sección 4ª, Sistemas de equipamientos comunitarios.
- Título VII, Regulación y determinaciones generales en suelo urbano y urbanizable,
 - Capítulo I Condiciones generales del uso, Sección 5ª Uso dotacional, Subsección 5,3 y por el uso pomenorizado asignado, SOCIAL.
 - Capítulo 2 Condiciones generales de edificación.
- Título VIII Capítulo II Condiciones particulares de la zonificación. Sección 4ª Zona Unifamiliar Homogénea colonia planificada Barriada Ntra. Sra. de la Salud

4. PROCESO DE ELABORACIÓN, PARTICIPACIÓN Y TRAMITACIÓN

4.1. PROCESO DE ELABORACIÓN Y TRAMITACIÓN.

Conforme al procedimiento establecido en la Sección 3ª del Capítulo II del Título IV de la LISTA (art. 102 y siguientes), y las particularidades del 112 de dicho texto legal, se establece la siguiente tramitación, considerando de otra parte, que dicho documento no debe someterse a evaluación ambiental estratégica:

- a) Acuerdo de aprobación inicial por el Ayuntamiento, a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.
- b) Sometimiento a información pública, (art. 8 RGLIST en el Boletín Oficial y en el portal web municipal) y audiencia por un plazo no inferior a veinte días y durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.
- c) Acuerdo de aprobación definitiva por el Ayuntamiento.

Código Seguro de Verificación (CSV): 9217 AE22 0DB6 2FAC D1A8 Fecha Firma: 26-09-2024 07:58:20

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



(92)17AE220DB62FACD1A8

- d) Depósito en el registro municipal de instrumentos de ordenación Urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico
- e) Publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia y del contenido de las normas urbanísticas, que entrará en vigor al día siguiente al de la publicación (artículos 83 y 84.1 de la LISTA y 110 RGLISTA)

4.2. FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN. MEDIDAS ADOPTADAS

La LISTA contempla que la ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana tienen derecho, a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística. A tal fin, las Administraciones Públicas adoptarán cuantas medidas e iniciativas sean precisas para garantizar dicha participación y para velar por el derecho a la información y a la transparencia en dichos procesos. En todo caso, esos procesos participativos se acompañarán de las labores de difusión necesarias que garanticen el efectivo ejercicio del derecho.

Tales medidas se canalizan a través de la participación ciudadana en los trámites de información pública regulados en artículos 78, 79 y 80 de la LISTA, sin que Ayuntamiento de Posadas, administración responsable de la tramitación de este instrumento de planeamiento, haya precisado medidas adicionales de fomento de la participación.

4.3. PARTICIPACIÓN PÚBLICA. RESULTADO.

Una vez transcurrido el plazo de información pública se recogerá en este apartado todo lo relativo a dicho proceso: acuerdos, publicación, resumen de alegaciones, informe de las mismas, y otros informes técnicos municipales y sectoriales, en su caso.

B. MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

1.1. PROCEDENCIA

El presente Estudio de Detalle resulta procedente en base a lo señalado en el informe emitido por el Arquitecto Municipal, al Proyecto Básico y de Ejecución de Reforma del Centro Cívico Mundial, al amparo de lo establecido en el artículo 3.2.4.6 del vigente PGOU para las edificaciones especiales que pertenecen al Sistema Equipamientos Comunitarios:

1. *Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las ordenanzas de la Zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante la formulación y aprobación de un Estudio de Detalle, siempre que su volumen no afecte a las condiciones de habitabilidad de los predios colindantes y a las condiciones del entorno urbano en el que se implanta”.*
2. Si ello ocurriese en parcelas incluidas en las zonas cuyo sistema de ordenación fuese el de la alineación a vial, se cumplirán, además, las condiciones siguientes:

Código Seguro de Verificación (CSV): 9217 AE22 0DB6 2FAC D1A8 Fecha Firma: 26-09-2024 07:58:20

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



(92)17AE220DB62FACD1A8

- a) Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará....
 - b) Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación, o en la line de retranqueo...
 - c) Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios colindantes.
3. Para la edificación en el resto de las Zonas.....

1.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Dada la necesidad de adecuar el edificio municipal para adaptarlo a las nuevas demandas del uso principal al que se desea destinar, además de conferir al mismo una nueva imagen, referente para el barrio, más moderna y atractiva para la población, tanto para actividades de ocio como culturales y espacios al aire libre de gran calidad y hacerlo accesible en todas sus plantas, resulta conveniente la redacción del presente documento para posibilitar la pretendida reforma y adaptación.

De igual manera, en este momento donde el Ayuntamiento pretende la ejecución de las obras contempladas en el proyecto presentado a autorización administrativa, resulta oportuno la redacción y tramitación del presente documento.

2. SOLUCIÓN ADOPTADA

2.1. GENERALIDADES

El ámbito de la actuación coincide con la totalidad de la parcela calificada por el vigente PGOU como Sistema General Dotacional Social, SG-S*, localizada con la calle Virgen de la Salud, nº 3 y con fachadas secundarias, una a calle Alcalde Rossi Reyes y otra a calle Cervantes, de referencia catastral 3961508UG1836S0001XW, con una superficie total de la actuación es de 300.96 m².

La delimitación de este ámbito es la recogida en el apartado 2.3 del presente documento.

2.2. ALINEACIONES

No se alteran, siguen manteniéndose la alineación a vial.

2.3. RASANTES

No se alteran siguen manteniéndose la actuales

2.4. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

En principio la parcela debe cumplir con lo regulado para los Sistemas de Equipamientos comunitario, en el Título III, Capítulo II sección 4ª, conforme al artículo 7.1.5.3.1.a), y con las Condiciones Particulares de la Zona Unifamiliar Homogénea colonia planificada Barriada Ntra. Sra. de la Salud. (UH-2), donde se localizan, con las siguientes particularidades a dicha parcela:

1. La edificabilidad será el resultado de la aplicación del número de planta máximo fijado en el PGOU (dos: PB+1) y el porcentaje de ocupación establecido en cada planta.
2. La ocupación máxima se establece en el 100% de la superficie de parcela en cada planta y del 50%, para las construcciones accesorias situadas por encima de la altura máxima reguladora, siempre y cuando estas construcciones se separen al menos 5m de las medianeras colindantes, pudiéndose destinar dichas construcciones además de lo establecido en el vigente PGOU (como castillete de

Código Seguro de Verificación (CSV): 9217 AE22 0DB6 2FAC D1A8 **Fecha Firma:** 26-09-2024 07:58:20

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



(92)17AE220DB62FACD1A8

escalera, cuarto de sala de máquinas. Trastero) a aquellos otros usos complementarios del uso público al aire libre que está previsto en la cubierta: como aseos, cafetería...

3. Altura máxima reguladora.

La altura métrica máxima será la existente (3.80 y de 4 metros para la planta primera y segunda respectivamente) y 3.80m para las construcciones por encima de la altura máxima reguladora, no pudiendo sobrepasar la cumbrera una altura total los 12.75m sobre la rasante de la calle. Permittedose igualmente parasoles y pérgola no cubiertas con material opaco.

4. Salientes: sólo se permiten a una altura superior a 3.50m por encima de la cota del acerado, con un vuelo máxima de 0.50m en planta primera y 1.00m en planta de cubierta.

5. Se permite cubierta plana.

3. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

3.1. ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA GENERAL

El contenido del presente Estudio de Detalle 94 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en concreto:

- No modifican el uso urbanístico del suelo.
- No alteran la edificabilidad ni el número de viviendas, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico sobre las previsiones del Plan vigente, por lo que se expone en el apartado siguiente.
- No afecta negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.
- Ni sustituyen a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación Urbanística.

3.2. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

En principio, dado el uso global asignado por el plan a la parcela (SG-S), dotacional, la parcela además de cumplir con lo regulado para los Sistemas de Equipamientos comunitario, en el Título III, Capítulo II sección 4ª, conforme al artículo 7.1.5.3.1.a), debe cumplir las Condiciones de Ordenación y Edificación, "Ordenanza de Zonificación Tipológica" donde se localizan, en este caso, Zona Unifamiliar Homogénea colonia planificada Barriada Ntra. Sra. de la Salud. (UH-2), no obstante, en base a lo expuesto en el apartado b de dicho artículo pueden exceptuarse del cumplimiento de dichos parámetros, por tratarse de una parcela calificada de Sistema General, en base a lo cual se disponen las siguientes particularidades a dicha parcela:

1. La edificabilidad será el resultado de la aplicación del número de planta máxima fijado en el PGOU (PB+1) y el porcentaje de ocupación establecida en cada planta.
2. La ocupación máxima se establece en el 100% de la superficie de parcela en cada planta y del 50%, para las construcciones accesorias situadas por encima de la altura máxima reguladora, siempre y cuando estas construcciones se separe al menos 5m de las medianeras colindantes, pudiéndose destinar dichas construcciones además de los establecido en el vigente PGOU (como castillete de escalera, cuarto de sala de máquinas y trastero..) a aquellos otros usos complementarios al uso público al aire libre que está previsto en la cubierta: como aseos, cafetería...

Código Seguro de Verificación (CSV): 9217 AE22 0DB6 2FAC D1A8 Fecha Firma: 26-09-2024 07:58:20

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



(92)17AE220DB62FACD1A8

Efectivamente y aun cuando las Condiciones Generales de Edificación del suelo urbano contenidas en el Capítulo II del Título VII, incluyen entre otras determinaciones una ocupación máxima admisible del 15% de la cubierta, a la vista de lo establecido en el artículo 7.2.4.6 para las Edificaciones Singulares, entre la que cabe considerar la prevista en esta parcela, por tratarse de un Edificación de uso público promovido por la Administración y dadas las especiales características de la edificación actual y el uso previsto, se puede exonerar de su cumplimiento, por lo que mediante el presente Estudio de Detalle y sin necesidad de presentar el anteproyecto al que hace referencia dicho artículo, se habilita hasta el 50% de la cubierta siempre y cuando se separe 5 m de las medianeras, para evitar cualquier incidencia a las condiciones de habitabilidad de los predios ni a las condiciones del entorno urbano donde se implantan, colindantes tal como prevé el art. 3.2.4.6.1.

3. Altura máxima reguladora.

Dado que se trata de un edificio existente La altura métrica máxima, por las mismas razones antes, expuestas, será la existente (3.80 y de 4 metros para la planta primera y segunda respectivamente) y 3.80m en cubierta, no pudiendo sobrepasar la cumbrera los 12.75 m sobre la rasante cie la calle. Permittedose igualmente parasoles y pérgola no cubiertas con materia l opaco.

4. Salientes: sólo se permiten a una altura superior a 3.50m por encima de la cota del acerado, con vuelo máximo de 0.50m en planta primera y 1.00m en plata de cubierta, que es el vuelo que actualmente tiene el edificio existente.

5. Dado que se trata de un edificio existente de cubierta plana, se exceptúa de la obligación de disponer cubierta inclinada de teja, pudiendo ser plana en su totalidad.

3.3. ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES

El Estudio de Detalle no origina aumento de volumen con respecto a de determinaciones previstas en el PGOU, por lo motivos expuestos en el apartado anterior.

RESUMEN EJECUTIVO

1. OBJETO DEL DOCUMENTO.

El presente documento constituye el Resumen Ejecutivo del Estudio de Detalle para la ordenación de la parcela del Centro Cívico en la calle Virgen de la Salud nº 3 de Posadas.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 25.3 establece:

En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de /os siguientes extremos.

- a. *Delimitación de los ámbitos en los que l a ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b. *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión*

Código Seguro de Verificación (CSV): 9217 AE22 0DB6 2FAC D1A8 **Fecha Firma:** 26-09-2024 07:58:20

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



(92)17AE220DB62FACD1A8

Por otra parte, el artículo 62 Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y el artículo 85, y específicamente para los Estudios de Detalle el artículo 94.4.c, del Reglamento General de dicha ley, establecen

Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, entre otros documentos un Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.:

PROMOTOR: Excelentísimo Ayuntamiento de Posadas

REDACTOR: ESTUDIO GARCÍA DE VIGUERA S.L.P., con domicilio en Av. Al -Nasir, 17, 14006-Córdoba, cuyo técnico es el doctor Arquitecto don Luis García de Viguera, Colegiado nº 198 del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba.

2. SITUACIÓN y ÁMBITO EN EL QUE SE ALTERA LA ORDENACIÓN VIGENTE

La actuación afecta a una parcela de propiedad municipal ubicada en el núcleo urbano frente al Centro de Educación y Primaria Nuestra Señora de la Salud, donde el paisaje urbano que configura el entorno es el de una zona residencial que está totalmente consolidada con una tipología de viviendas unifamiliares entre medianeras.

El ámbito de la actuación, en el que se altera la ordenación vigente, coincide con la totalidad de la parcela calificada por el vigente PGOU como Sistema General Dotacional Social, SG-S*, localizada con la calle Virgen de la Salud, nº 3 y con fachadas secundarias, una a calle Alcalde Rossi Reyes y otra a calle Cervantes, de referencia catastral 3961508UG1836S0001XW, con una superficie total de la actuación es de 300.96 m².

3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VIGENTES.

El planeamiento vigente de aplicación es el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Posadas con aprobación definitiva por el Ayuntamiento el 25 de julio de 2019, y del que toma conocimiento el delegado territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación el 17 de julio de 2020.

La parcela está clasificada por el PGOU como SUELO CONSOLIDADO calificada como Sistema General Dotacional Social (SG-S*), localizada en una Zona Unifamiliar Homogénea colonia planificada Barriada Ntra. Sra. de la Salud. (UH- 2).

La normativa de aplicación está principalmente recogida en el Título III, Régimen de los Sistemas, Capítulo II, Sección 4ª, Sistemas de equipamientos comunitarios, Título VII, Regulación y determinaciones generales en suelo urbano y urbanizable: Capítulo I Condiciones generales del uso, Sección 5ª Uso dotacional, Subsección 5,3 y por el uso pormenorizado asignado, SOCIAL y Capítulo 2 Condiciones generales de edificación; y por el Título VIII Capítulo II Condiciones particulares de la zonificación. Sección 4ª Zona Unifamiliar Homogénea colonia planificada Barriada Ntra. Sra. de la Salud.

4. PROCEDENCIA Y FINALIDAD

El presente Estudio de Detalle resulta procedente en base a lo señalado en el informe emitido por el Arquitecto municipal, al Proyecto Básico y de Ejecución de Reforma del Centro Cívico Municipal, al amparo de lo establecido en el artículo 3.2.4.6 del vigente PGOU para las edificaciones especiales que pertenecen al Sistema Equipamientos Comunitarios, entre las que se incluye la parcela.

Código Seguro de Verificación (CSV): 9217 AE22 0DB6 2FAC D1A8 Fecha Firma: 26-09-2024 07:58:20

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



(92)17AE220DB62FACD1A8

Su finalidad, es aplicar las exoneraciones contempladas en el vigente PGOU a este tipo de parcelas para permitir adecuar el edificio municipal y adaptarlo a las nuevas demandas del uso principal al que se desea destinar, además de conferir al mismo una nueva imagen, referente para el barrio, más moderna y atractiva para la población, tanto para actividades de ocio como culturales y espacios al aire libre de gran calidad y hacerlo accesible en todas sus plantas.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA.

Tanto las alineaciones como las rasantes no se alteran, siguen manteniéndose la alineación a vial.

Para la ordenación de volúmenes, en principio la parcela debe cumplir con lo regulado para los Sistemas de Equipamientos comunitario, en el Título III, Capítulo II sección 4ª, conforme al artículo 7.1.5.3.1.a), y con las Condiciones Particulares de la Zona Unifamiliar Homogénea colonia planificada Barriada Ntra. Sra. de la Salud. (UH -2), donde se localizan, con las siguientes particularidades a dicha parcela:

1. La edificabilidad será el resultado de la aplicación del número de planta máximo fijado en el PGOU (dos: PB+1) y el porcentaje de ocupación establecido en cada planta.
2. La ocupación máxima se establece en el 100% de la superficie de parcela en cada planta y del 50%, para las construcciones accesorias situadas por encima de la altura máxima reguladora, siempre y cuando estas construcciones se separen al menos 5m de las medianeras colindantes, pudiéndose destinar dichas construcciones además de lo establecido en el vigente PGOU (como castillete de escalera, cuarto de sala de máquinas. Trastero ...) a aquellos otros usos complementarios del uso público al aire libre que está previsto en la cubierta: como aseos, cafetería...,
3. Altura máxima reguladora.

La altura métrica máxima será la existente (3.80 y de 4 metros para la planta primera y segunda respectivamente) y 3.80m para las construcciones por encima de la altura máxima reguladora, no pudiendo sobrepasar la cumbrera una altura total los 12.75m sobre la rasante de la calle. Permittedole igualmente parasoles y pérgola no cubiertas con material opaco.

4. Salientes: sólo se permiten a una altura superior a 3.50m por encima de la cota del acerado, con un vuelo máximo de 0.50m en planta primera y 1.00m en plata de cubierta.
5. Se permite cubierta plana.

6. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN Y/O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN

Se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución en todo el ámbito del presente Estudio de Detalle. Esta suspensión se mantendrá hasta la entrada en vigor del referido documento.

Código Seguro de Verificación (CSV): 9217 AE22 0DB6 2FAC D1A8 Fecha Firma: 26-09-2024 07:58:20

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



(92)17AE220DB62FACD1A8