

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Posadas

Núm. 1.910/2015

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Posadas, en sesión celebrada el día 27 de Noviembre de 2014, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero. Aprobar definitivamente la modificación del Plan Parcial del Sector Residencial R-9 “Valdegallinas Altas 1” del Plan General de Ordenación Urbanística de Posadas, promovido por este Ayuntamiento, conforme al Texto Refundido que consta en el expediente.

Segundo. Previo depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento y en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos, el presente acuerdo de aprobación definitiva y el contenido del articulado de sus normas urbanísticas (Texto Refundido) 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 18; así como a la inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos asignándole el número de Registro 6.405, 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 27 de febrero de 2015).

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 TSJA 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.

En Posadas (Córdoba), a 11 de marzo de 2015. El Alcalde, Fdo. José M^º. Estepa Ponferrada.

“MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL R-9 “VALDEGALLINAS ALTAS 1”

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, resolverá la Corporación Municipal a través de su órgano correspondiente.

Artículo 2. Ámbito de Aplicación

Las presentes Ordenanzas reguladoras son de aplicación en el ámbito delimitado por el Sector Residencial R-9 "Valdegallinas Altas 1", objeto del presente Plan Parcial.

2. REGULACIÓN DE USOS

Artículo 3. Usos Pormenorizados por Razón de Destino

El presente PP ordena para el ámbito del Sector R-9 los siguientes usos globales:

- Residencial.
- Espacios Libres: Jardines.
- Equipamiento SIPS.
- Viario.

Artículo 4. Definiciones y Condiciones Generales de Uso

Según lo establecido en el Capítulo 1 del Título VII del Plan General de Ordenación Urbanística de Posadas.

3. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 5. Determinaciones para el Viario

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

Artículo 6. Determinaciones para las Zonas Verdes

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

Artículo 7. Determinaciones para las Infraestructuras

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

Artículo 8. 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 GENERALES EDIFICACIÓN

Según lo establecido en el Capítulo 2 del Título VII del Plan General de Ordenación Urbanística de Posadas.

5. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONIFICACIÓN

Sección 1ª: Zona Vivienda Unifamiliar Adosada AD-R9
(24.496,60 m²)

En todo lo que no se regule en esta Sección se estará a lo establecido en el Título VIII Capítulo 2, Sección 5ª del Plan General de Ordenación Urbanística de Posadas.

La tipología de la edificación corresponde a la vivienda unifamiliar adosada de dos plantas de altura, con patios o porches incorporados a fachada, y con garaje incorporado a la edificación.

Se definen dos sub-zonas según se trate de viviendas de promoción pública o privada.

Artículo 9. 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) Línea de fachada.

La alineación es la indicada, en cada caso, por los planos del PP del sector R-9.

Para cualquier caso, el retranqueo será unitario en cada frente de 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 me-

tros 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. Parcelación.

a) Parcela mínima: La superficie mínima de parcela edificable será la siguiente:

-En Vivienda Unifamiliar Adosada: 100 m².

-En Vivienda Unifamiliar Adosada VPO: 100 m².

b) Fachada mínima: La fachada mínima admisible de parcela no podrá ser inferior a:

-En Vivienda Unifamiliar Adosada: 7 metros.

-En Vivienda Unifamiliar Adosada VPO: 7 metros.

3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación de parcela será el siguiente:

-En Vivienda Unifamiliar Adosada: 85%.

-En Vivienda Unifamiliar Adosada VPO: 85%.

4. Edificabilidad neta máxima y techo máximo edificable (e).

Para cada subzona será el siguiente:

-En Vivienda Unifamiliar Adosada: 1'217 m²/m²s.

-En Vivienda Unifamiliar Adosada VPO: 1'217 m²/m²s.

5. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.

a) El número máximo de plantas permitido será de dos plantas, es decir, planta baja más una planta alta.

b) La altura máxima reguladora será de 7 metros conforme al criterio de medición de alturas definido en las "condiciones generales de la edificación".

6. 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.

7. 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.

8. 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.

Artículo 10. Condiciones de Uso

1. Uso característico.

Para todas las subzonas el uso característico será el residencial / vivienda unifamiliar en sus dos categorías.

2. Uso complementario.

-Garaje Tipo I.

3. Uso compatible.

-Comercial en 1ª categoría.

-Oficina en 1ª categoría.

4. Uso alternativo.

-Docente y Social en 1ª y 2ª categoría (excepto para viviendas protegidas).

-Hotelero (excepto para viviendas protegidas).

5. Usos prohibidos

-Los restantes no previstos en los epígrafes anteriores.

Sección 2ª: Zona Terciaria

Es todo aquel uso que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, tales como los de alojamiento temporal, hostelería, espectáculos, relación, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

Artículo 11. Condiciones de Ordenación y Edificación

1. Alineaciones y Separación a Linderos.

-La edificación quedará obligatoriamente alineada a vial y se desarrollará entre medianeras, salvo que, en su caso, el planeamiento de desarrollo específico determine una alineación retranqueada obligatoria y/o condiciones específicas de implantación, en relación al área donde se implanta.

-Excepcionalmente y para los casos particulares de la implantación de la edificación en manzana completa, las alineaciones de ésta respecto a la alineación a vial será libre, debiéndose presentar obligatoriamente un anteproyecto que justifique convenientemente las mismas en relación a los usos y actividades a desarrollar, así como su adecuada integración en el entorno urbano.

2. Parcelación.

a) La parcela mínima deberá cumplir simultáneamente los parámetros:

-Superficie mínima: 120 m².

-Fachada mínima: 7 m.

b) A efectos de segregación o parcelación, se cumplirán las especificaciones siguientes:

- Será recayentes a vía o espacio público.
- La superficie mínima será la indicada en el apartado a).
- La longitud mínima de fachada a vial será de 7 metros.
- 3. Edificabilidad Neta Máxima.
La edificabilidad neta de parcela es de 1,217 m²/m²s.
- 4. Porcentaje de Ocupación Máxima.
La ocupación máxima permitida será del 100% en planta baja y 80% en planta alta, con el límite de la edificabilidad máxima.
- 5. Altura Máxima Reguladora y Número Máximo de Plantas.
La altura máxima edificable será de 8,00 metros con un número máximo de dos plantas.
- La altura mínima libre en planta baja será de 4,00 metros.
- 6. Cerramiento de Parcela.

En su caso, los cerramientos de las parcelas a vial o espacios públicos tendrán una altura máxima de 1,00 metro con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,50 m con cerramiento ligero y transparente.

Artículo 12. Condiciones de Uso

1. Uso Característico.

-Comercial en 1ª, 2ª y 3ª Categoría

2. Uso Complementario.

Garaje tipo I.

3. Usos Compatibles.

-Oficinas en 2ª Categoría.

-Relación en 1ª y 2ª Categoría.

-Deportivo en 1ª Categoría.

4. Usos Alternativos.

-Hotelero.

-Oficinas en 3ª Categoría.

-De relación y espectáculo en 2ª Categoría.

-Uso dotacional con todos sus usos pormenorizados en 2ª Categoría.

5. Usos Prohibidos.

-Los restantes no previstos en los epígrafes anteriores.

Sección 3ª: Zona de Espacios Libres

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.

La propuesta del Equipo Redactor es respetuosa con los anteriores módulos mínimos de reserva y destina a Espacios Libres 8.837,91 m² distribuidas en dos subzonas diferenciadas.

Se dispone el área libre principal como antesala al conjunto del polideportivo, un segundo área libre también como antesala al cementerio:

-La Subzona EL-1 Espacios Libres Jardín de 6.573,43 m².

-La Subzona EL-2 Espacios Libres Áreas de Juego de 2.264,48 m².

Artículo 13. Condiciones Particulares del Uso de Zonas Verdes 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 5% de la superficie de la zona, con las siguientes matizaciones:

- a) La ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del uno por ciento (1%) de la superficie de la zona.
- b) La ocupación con instalaciones descubiertas no podrá supe-

rar el cinco por ciento (5%) 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.

Sección 4ª: Zona de Equipamientos

Artículo 14. Condiciones Particulares de los Equipamientos Públicos

Según el contenido del Título VII. Capítulo I Sección 5ª del Plan General de Ordenación Urbanística de Posadas.

Sección 5ª: Sistema Viario

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

El viario medio y local de nuevo trazado se realizará mediante sus respectivos Proyectos de Urbanización o de obras que ejecutan las Unidades 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.

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

Artículo 15. Condiciones Particulares del Sistema Viario

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.

La reserva mínima (165 plazas) de aparcamientos vinculados al sistema viario en el desarrollo del suelo urbanizable será la establecida en la LOUA (artículo 17.2) y en el Reglamento de Planeamiento vigente, que corresponderá como mínimo al 50 por ciento del total de la dotación de aparcamientos.

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.

Sección 6ª: Régimen Transitorio

Artículo 16. Edificaciones e Instalaciones Existentes

Hasta que no se produzca el desarrollo de las Unidades de Ejecución, a las edificaciones, construcciones, instalaciones y actividades existentes en el ámbito del Plan Parcial se les aplicará el régimen establecido en el artículo 1.1.5-4 del Plan General de Ordenación Urbanística de Posadas.

Excepcionalmente, en tanto no se desarrollen los Instrumentos de gestión urbanística, se podrán autorizar obras de mejora y reforma de las previstas en el artículo 6.6.2.3 del Plan General de Ordenación Urbanística de Posadas, siempre que se garantice

por los medios previstos en la legislación que no se da lugar a un incremento en el valor de indemnización.
