

Ordenación de...  
Resolución de...  
Ayuntamiento de Posadas

**Aprobado inicialmente**  
**por Ayuntamiento Pleno,**  
el 9 ABR 2008  
El secretario,

**Aprobado definitivamente**  
**por Ayuntamiento Pleno el** 27 NOV 2008  
El secretario,

**MODIFICACIÓN PUNTUAL AL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE POSADAS**

---

**PROMOTOR: ILMO. AYUNTAMIENTO DE POSADAS**

---

**CARLOS M. OLIVARES BLANCO**

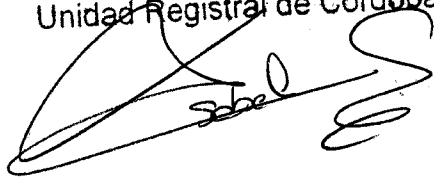
---

**ARQUITECTO MUNICIPAL**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
compuesto de los libros numerados con el n.º de del... 4... al  
... 6... forma parte del Instrumento Urbanístico  
Modificación del PGO Auda Fuente Palmera s/n de Lasadas...  
Inscrito en el Registro de Instrumentos de  
planeamiento, de los terrenos urbanísticos y de los bienes y  
espacios catalogados, con n.º de registro... 2206... mediante  
Resolución de fecha... 16 de 2009... del titular de la Delegación  
Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del  
Territorio en Córdoba.

Córdoba, 20 de enero de 2009

El Encargado del Registro  
Unidad Registral de Córdoba



**INDICE.**

**MEMORIA:**

- 1.- AGENTES.
- 2.- INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES Y OBJETIVOS.
- 3.- JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA.
- 4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.
- 5.- VARIACIONES EN LOS PLANOS DEL PGOU.


**ANEXOS:**

- 1.- AUTORIZACIÓN DE LA DESAFECCIÓN DEL USO ESCOLAR POR PARTE DE LA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN.


**PLANOS:**

- 1.- PLANO OC-B2 Hoja 4 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE POSADAS.
- 2.- PLANO OC-B2 Hoja 4 MODIFICADO POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE POSADAS.

Aprobado inicialmente  
por Ayuntamiento Pleno  
el 8 ABR 2008  
El Secretario,



Aprobado definitivamente  
por Ayuntamiento Pleno el 27 MAR 2008  
El Secretario,



MEMORIA

Aprobado inicialmente  
por Ayuntamiento Pleno  
el 8 ABR. 2008  
El Secretario,

**1.- AGENTES.**

PROMOTOR:

Se redacta la presente modificación puntual al Textos Refundido del PGOU de Posadas por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Posadas, Plaza del Ayuntamiento, s/n Posadas (Córdoba) y CP 14.730.

ARQUITECTO:

El Autor de la presente modificación es el Arquitecto Municipal de Posadas Carlos M. Olivares Blanco, colegiado nº 359 del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba y con NIF. 30.822.359-J.

**2.- INTRODUCCIÓN. ANTECEDENTES Y OBJETIVOS.**

El procedimiento para la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística se inicia por la Alcaldía del Ayuntamiento de Posadas, mediante el Acuerdo de sometimiento a información pública del Avance a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, adoptado con fecha 13 de septiembre de 2001. Formuladas un total de 9 sugerencias, que fueron informadas por el equipo redactor, y conocidas por el Ayuntamiento, se elabora el documento de Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Posadas, el cual es aprobado inicialmente, previo informe técnico y jurídico emitido por los servicios municipales, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Posadas, de 17 de enero de 2003.

Sometiéndose el mismo a información pública por plazo de un mes mediante anuncios insertados en el BOP nº 21, de 14 de febrero de 2003, en el BOJA nº 36, de 21 de febrero de 2003 y en un diario de difusión provincial con fecha 4 de febrero de 2003. Dicho periodo culmina con la presentación de 69 alegaciones, y con la recepción del informe favorable emitido por el Servicio de Patrimonio y Vías Pecuarias de la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente con fecha 20 de mayo de 2004, y la Declaración Previa de Impacto Ambiental emitida por la misma Delegación, con fecha 6 de agosto de 2004.

El Ayuntamiento Pleno se pronuncia sobre las alegaciones presentadas en sesión celebrada el día 2 de septiembre de 2004 y acuerda en la misma sesión la adaptación del documento de Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento a Plan General de Ordenación Urbanística, de acuerdo con lo establecido en la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y su aprobación inicial.

Sometiéndose a un periodo de información pública por plazo de un mes mediante anuncios en el BOP nº 139 de fecha 17 de septiembre de 2004, en un diario de difusión provincial con fecha 15 de septiembre de 2004 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. Asimismo, se practica el trámite de audiencia a los municipios colindantes. Simultáneamente se requieren los informes sectoriales y dictámenes que afectan al procedimiento. Dicho periodo culmina con la presentación de 56 alegaciones que son informadas por el equipo redactor.

Aprobado definitivamente  
por Ayuntamiento Pleno el 27 NOV. 2008  
El Secretario,

Posteriormente, el Ayuntamiento Pleno, previo informe favorable emitido por la Sección Guadiato del SAU, se pronuncia sobre las alegaciones presentadas y acuerda en sesión celebrada el día 3 de febrero de 2005, la aprobación provisional.

Constan en el expediente la Declaración de Impacto Ambiental favorable emitida por la Delegación en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, mediante resolución de 5 de enero de 2005, así como los informes emitidos por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 22 de octubre de 2004, por RENFE con fecha 2 de noviembre de 2004 y por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con fecha 19 de noviembre de 2004.

Emitido informe por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el que se contiene la descripción detallada, el análisis y valoración de la documentación, tramitación y determinaciones del instrumento de ordenación urbanística, el mismo fue objeto de propuesta de resolución por la Delegación Provincial, en el sentido de aprobarlo definitivamente de manera parcial, con determinadas valoraciones y consideraciones, y suspender dicha aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el citado informe.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de fecha 24 de mayo de 2005, acuerda "APROBAR DEFINITIVAMENTE DE MANERA PARCIAL el Plan General de Ordenación Urbanística de Posadas, con las valoraciones y consideraciones contenidas en el apartado 1º del cuarto fundamento de derecho de la presente resolución, SUSPENDIENDO, su aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el apartado 2º del referido fundamento de derecho, conforma a lo dispuesto en el Art. 33.2.c de la LOUA y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento, debiendo ser subsanadas y aprobadas por la Corporación Municipal, y elevadas de nuevo a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva, si procede.

Mediante Acuerdo Plenario de fecha 6 de marzo de 2008, el Ayuntamiento aprobó el Texto Refundido del PGOU, elaborado para la subsanación de deficiencias, y acordó la remisión del mismo a la Comisión Provincial del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva, si procede.

El objetivo de la siguiente modificación puntual es el cambio de la categoría del uso pormenorizado de la parcela donde se ubica el antiguo Colegio de "Jesús" en la C/ Fuente Palmera, s/n de Posadas, de Dotacional Docente a Dotacional Social.

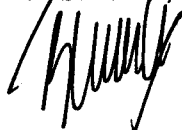
### 3.- JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA.

La legislación que regula si procede o no modificar el Planeamiento Urbanístico de una ciudad se encuentra recogida en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) así como en el Reglamento de Planeamiento (RP) para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, ya que en la Disposición Transitoria novena de la LOUA "Legislación aplicable con carácter supletorio" se dice que ...seguirán aplicándose en la Comunidad Autónoma de

Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente Ley y otras disposiciones

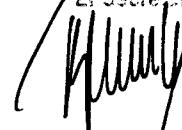
Aprobado definitivamente  
por Ayuntamiento Pleno  
el 8 de Abril de 2008

El Secretario,



Aprobado definitivamente  
por Ayuntamiento Pleno  
el 8 de Abril de 2008

El Secretario,



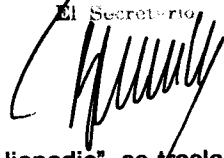
vigentes el Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

El Art. 1.1.4 del POGU de Posadas determina que la alteración de las determinaciones del Plan General se consideraran como modificaciones en los supuestos no contemplados en el Punto 2 del Por su parte, según el Art. 1.1.3 del PGOU, aún cuando dicha modificación lleva cambios puntuales en la calificación o clasificación del suelo, siempre y cuando no afecten a la ordenación estructural del Término. Dichas modificaciones se regularan conforme a lo dispuesto en los Art. 36 y 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Los artículos 36, 37 y 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y 154 y 161 del Reglamento de Planeamiento (RP), nos vienen a decir, entre otras cosas:

- Que la alteración justificada de las determinaciones de las Normas Subsidiarias, siempre que no supongan la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio, o de clasificación genérica del suelo, no exigirá la revisión del planeamiento sino que será considerada como modificación del mismo. (Artículos 37 y 38 de la LOUA y Artículo 154 del RP).
- Que la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente (Art. 38.3 de la LOUA).
- Que cuando la modificación supusiese un incremento en el volumen edificable de una zona, su aprobación requerirá la previsión de los mayores espacios libres correspondientes al aumento de densidad de población (Art. 161 del RP), así como también deberá contemplar las medias compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro (Art. 36.2 de la LOUA).

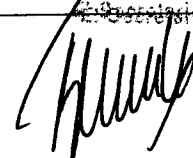
La modificación al Planeamiento que se propone afecta puntualmente al planeamiento vigente, **recalificando el uso pormenorizado y categoría de la calificación de la parcela que albergó el antiguo colegio Público "Jesús" sito en calle Fuente Palmera, s/n, de esta localidad, pasando de "dotacional Docente" a "Dotacional Social"** todo ello sin introducir nuevos criterios en la ordenación general del territorio y sin suponer tampoco una actuación genérica sobre la clasificación del suelo, quedando claro, por tanto, su carácter de Modificación que no puede ser considerada como una revisión.

  
 Aprobado por el Ayuntamiento de Posadas el 8 de Julio de 2008  
 El Secretario

**4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.**

Como consecuencia de la finalización de las obras de ampliación del IES "Alianadic", se trasladó los módulos escolares pertenecientes al colegio Público "Jesús" objeto de la presente modificación, quedando éste sin uso.

La parcela que alberga el colegio de Jesús sito en Calle Fuente Palmera, s/n se encuentra calificada por el PGOU de Posadas como Sistema Local de Equipamiento Comunitario con uso pormenorizado

  
 Carlos M. Olivares Blanco, Arquitecto

Docente y Categoría 2º (Edificio Exclusivo).

En vista de los antecedentes en fecha, 20 de septiembre de 2006 se solicitó por parte de éste ayuntamiento la Desafección del Uso educativo del citado colegio.

En fecha 9 de octubre de 2006 se recibió en este ayuntamiento Autorización por parte de la Consejería de Educación, sobre la desafección de los módulos escolares pertenecientes al Colegio Público Jesús".

Se hace necesaria la modificación del uso pormenorizado de dicha parcela con el fin de implantar usos destinados a ofrecer nuevos servicios por parte de este ayuntamiento dentro del ámbito de lo social.

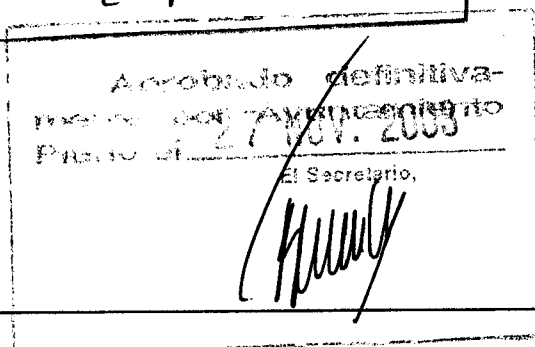
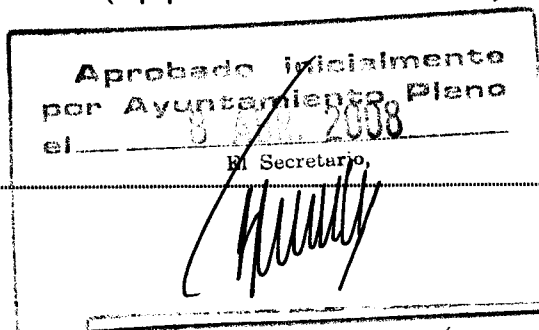
Es por lo que se propone recalificando el uso pormenorizado y categoría de la calificación de la parcela que albergó el antiguo colegio Público "Jesús" sito en calle Fuente Palmera, s/n, de esta localidad, pasando de "dotacional Docente" a "Dotacional Social" Servicios de Interés Público y Social con uso pormenorizado de Asistencial en categoría 2º (Edificio Exclusivo).

Asimismo la clasificación propuesta es coherente con la ordenación estructural del Planeamiento General, no supone una disminución de la superficie destinada a equipamiento Local de Uso dotacional, modificación de la edificabilidad, ni ninguna modificación de la condiciones generales ni particulares de la parcela.

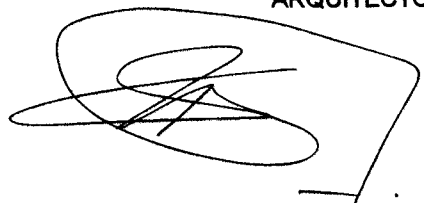
#### 5.- VARIACIONES EN EL TEXTO Y PLANOS DEL PGOU.

La modificación expuesta en el presente trabajo conlleva las siguientes variaciones en los Planos de Ordenación que se exponen a continuación:

- Se adjunta copia del Plano OC. B2. Hoja 4 (Ordenación Completa, Clasificación, Desarrollo, Usos y Zonificación Alineaciones y Rasantes), a escala 1/2.000, en su estado actual (donde se puede observar que la parcela objeto de la Modificación se encuentra calificado actualmente como Equipamiento Dotacional Educativo), y como queda una vez modificado (Equipamiento Dotacional Social).



Carlos M. Olivares Blanco  
ARQUITECTO



Córdoba, abril de 2008.