

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Posadas

Núm. 11.032/2011

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Posadas, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de noviembre de 2011, adoptó el siguiente acuerdo:

"Primero.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para la Ordenación de Volúmenes del Proyecto de Rehabilitación y Ampliación del Edificio del Ayuntamiento de Posadas, promovido por este Excmo. Ayuntamiento.

Segundo.- Previo depósito e inscripción en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, el acuerdo de aprobación definitiva, así como el contenido del articulado de sus Normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia".

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 15; no siendo necesario el depósito en el Registro Autonómico, puesto que, de conformidad con el artículo 31.2.c) de la Ley 7/2002, no ha sido preceptivo el informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes para su aprobación por este Ayuntamiento (artículo 21.1 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).

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.

En Posadas (Córdoba), a 23 de Diciembre de 2011.- El Alcalde, Fdo. Antonio Jesús Ortega Borja.

#### **Estudio de detalle para la ordenación de volúmenes del proyecto de rehabilitación y ampliación del edificio del Ayuntamiento de Posadas**

##### **0.- INTRODUCCIÓN.**

El pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada en fecha el día 20 de Octubre de 2005, aprobó el Convenio Marco entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Posadas para la Rehabilitación del edificio del Ayuntamiento.

En fecha 3 de diciembre de 2.009 se presenta por parte de la Consejería de Vivienda y Ordenación del territorio una copia del proyecto Básico y de Ejecución de las obras de Rehabilitación del Ayuntamiento de Posadas (Exp. CO-05/03-A), al objeto de recabar el correspondiente informe municipal.

Para llevar a cabo la solución propuesta es necesaria la tramitación previa de un estudio de Detalle, debido al aumento del número de plantas previsto respecto a la ordenanza de aplicación para la zona.

El presente estudio de Detalle se redacta con el objeto de ordenar el volumen de la edificación propuesta en el proyecto de rehabilitación y ampliación del Edificio del Ayuntamiento de Posadas, sito en plaza del Ayuntamiento Plaza del Ayuntamiento, s/n Posadas (Córdoba).

das (Córdoba).

##### **0.1.- PROMOTOR.**

Se redacta este Estudio de Detalle por encargo por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Posadas, Plaza del Ayuntamiento, s/n Posadas (Córdoba) y CP 14.730, como propietario de una parcela y promotor del Proyecto de Rehabilitación del Ayuntamiento de Posadas.

##### **0.2.- EQUIPO REDACTOR.**

Servicios Técnicos Municipales:

Carlos M. Olivares Blanco, Arquitecto colegiado nº 359 del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba y con NIF. 30.822.359-J y contratado por el Ilmo. Ayuntamiento de Posadas para el asesoramiento urbanístico del municipio. Inés Vigorra Treviño, Arquitecta Técnica Municipal, colegiada nº 717 del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Córdoba. Rafael Rodríguez López; Arquitecto Técnico, colegios nº 885 del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Córdoba, contratado por el Ilmo. Ayuntamiento de Posadas para el asesoramiento urbanístico del municipio.

##### **0.3.- CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN.**

La propuesta proyectada conserva y consolida la estructura fundamental del cuerpo principal levantado en 1.888, así como se propone una ampliación y nueva planta de la crujía lateral junto a la medianera derecha, donde se propone la construcción de una planta sótano y tres plantas sobre rasante. Los objetivos de la propuesta se resumen a continuación:

- Recualificación del plano de cubiertas del edificio original.
- Recuperación de los valores característicos de la condición pública del edificio y sus espacios.
- Rehabilitación y puesta en valor de la crujía principal como espacio emblemático de la Casa Consistorial.

En cuanto a la organización de usos, esta se realiza de la siguiente manera:

- En la planta baja se localizan las dependencias que requieren un acceso directo y atención al público. Consolidación del Salón de plenos con acceso público desde la galería perimetral y ubicación de los grupos políticos junto a éste.
- En la planta principal se sitúa el binomio secretario Alcalde con escalera de acceso directo al salón de plenos.
- En la planta segunda se ubican las dependencias que requieren una relación directa con la alcaldía.

##### **0.4.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

###### **0.4.1.- PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.**

El objeto del presente trabajo es la redacción del Estudio de Detalle, como instrumento de planeamiento de desarrollo que permita el ajuste de las determinaciones establecidas por el PGOU de Posadas a la realidad existente.

En el Art. 3.2.4.6 del PGOU de Posadas se establece que "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."

###### **0.4.2.- CONTENIDO Y DOCUMENTOS DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El contenido del presente Estudio de Detalle se adapta a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y disposiciones concordantes (Art. 65 y 66 del Real Decreto 2159/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento), constandingo de:

- Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de la solución adoptada.

- Estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan, y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el mantenimiento del aprovechamiento urbanístico.

- Planos a escala mínima de 1:500, que expresan las determinaciones que se adaptan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

#### **0.4.3.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.**

##### **Planeamiento Urbanístico:**

Plan General de Ordenación Urbanística de Posadas, Aprobado definitivamente de manera parcial por la CPOPU con fecha 24-05-05.

##### **Clasificación y calificación del suelo:**

Según las determinaciones del PGOU de Posadas (Córdoba), la parcela se encuentra dentro del ámbito de suelo urbano consolidado por la urbanización.

##### **Normas y Ordenanzas:**

Al edificio en cuestión, le es de aplicación la Ordenanza de Edificios Protegidos, Nivel 2º Protección Estructural. Edificio catalogado ficha B-1 Ayuntamiento, del catálogo de bienes y espacios protegidos del Posadas.

Las determinaciones de protección recogidas en la ficha del catálogo de bienes y espacios protegidos de Posadas, a aplicar son:

- Nivel de protección: Estructural.
- Carácter de la protección: Estructural – tipológico (patio central y cuerpos edificatorios recayentes) y compositivo estilístico de la fachada.
- Clase de Obra: Reforma.
- Grado Máximo de Intervención: Grado 5. Reforma y Grado 6. Ampliación de crujeas interiores.
- Condiciones de Uso: Dotacional Social.
- Actuación Programada o uso recomendado: Dotacional Social.

Las clases de obra establecida Reforma:

b) Reforma: Obras en las que manteniendo básicamente la edificación existente, se introducen modificaciones que pueden alterar algunas de las características del edificio, como aspectos de su organización general, distributiva o estructural del inmueble u ocupación de espacios no edificados.

El grado máximo establecido en el Art. 6.6.2 del PGOU, establece lo siguiente:

Grado 5. Renovación.

Son obras de nueva planta tendentes a sustituir parte de un edificio que por razones de deterioro o falta de integración con la base organizativa (tipología y morfología del mismo), aconsejen su adaptación. Para que una obra pueda ser considerada dentro de este grado, es necesario que no suponga una modificación de la superficie total construida.

Grado 6. Ampliación.

Obras en las que la reorganización se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original, con la limitación de la edificabilidad establecida en el Plan.

Las obras de ampliación, sustitución parcial y total, tendrán como límite la edificabilidad que se deduce de la aplicación de las normas de este Plan General.

En el resto de los grados de intervención, la edificabilidad estará definida por la superficie construida existente.

El carácter de la protección definido en la ficha del catálogo viene desarrollado en el Art. 6.6.3 del Plan General de Ordenación Urbanística de Posadas:

Los tipos de protección que definen el “carácter de la protección” se sintetizan en dos caracteres básicos:

Estructural – Tipológico; Valoración de la disposición de los cuerpos de edificación y espacios libres o patios, como elementos estructurantes y organizativos del espacio arquitectónico e implantación morfológica en la parcela, manzana, núcleo urbano o territorio. Así mismo comprende los valores constructivos y funcionales que caracterizan a la edificación.

Compositivo- Estilístico: Valoración de la configuración de fachadas, patios y cualquier elemento singular que definen y caracterizan su valor arquitectónico, urbano cultural o histórico, y contribuyen positivamente al paisaje y tejido urbano.

Para cada nivel de protección se establecen unas condiciones específicas desarrolladas en las ordenanzas particulares contenidas en el capítulo 2 del Título VIII.

Las condiciones de uso están establecidas en el Art. 7.1.5.12.- Condiciones del uso social

1.- Implantación o ubicación.

Los locales de uso social en 1ª Categoría dispondrán de acceso propio desde el exterior (a través de la planta baja), estarán comunicadas sus plantas y en ningún caso podrá comunicarse con espacios de diferente uso.

Las edificaciones de uso social en 2ª Categoría se implantarán en edificio exclusivo y en parcela independiente.

2.- Dotación de plazas de garaje.

En las edificaciones e instalaciones de 2ª Categoría se preverá 1 plaza por cada 50 m2 de superficie construida y si la actividad genera espectáculo con afluencia o aforo para el público, se preverá una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades, exceptuando aquellas edificaciones e instalaciones que se sitúen en el suelo consolidado.

También le es de aplicación el Art. 3.2.4.6 del PGOU de Posadas se establecen que “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.”

#### **0.5.- ORDENACIÓN PROPUESTA.**

El edificio que nos ocupa se estructura en esquina formada por dos fachadas de diferente altura, la fachada principal abierta a la plaza del Ayuntamiento y su fachada lateral a la calle que más adelante pasa a ser la Plaza de la Constitución, siendo los otros dos lados del edificio medianeros. La parte más significativa del edificio es su fachada principal, de dos plantas de altura, sobre la que se eleva un cuerpo central donde se aloja el reloj el cual está rematado por una espadaña de un vano.

El cuerpo central tiene una altura desde la rasante de la Plaza de la Constitución de 12,50 m, y la cota máxima de la espadaña central es de 17,30 metros.

La fachada lateral tiene una planta de altura y rasante máxima de 7,00 metros sobre la cota 0,00 m (plaza del Ayuntamiento).

En cuanto al volumen de la propuesta se organiza de la siguiente manera:

La planta baja del edificio se ajusta en sección a las dimensiones del edificio original resultando una altura libre de 5,07 m. La entreplanta técnica reduce parcialmente esta altura a 2,75 m en las zonas de despacho, registro y atención al público, resultando por tanto una altura libre útil para la colocación de las maquinarias de climatización de 2,06 m. Las plantas primera y segunda se ajustan su altura para controlar su espacio visual de la amplia-

ción propuesta con dimensiones que oscilan entre 2,65 m y 3,00 m libres. Por último la planta sótano, como planta de servicios se ajusta a 2,75 m.

La rasante desde la plaza del Ayuntamiento de la planta de cubierta de la segunda planta es de +12,80 metros.

De esta forma se obtiene una imagen con un indudable carácter manteniendo y realzando la edificación protegida. Por lo que se puede concluir, que se produce una considerable mejora urbana.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto ordenar el volumen de la edificación propuesta en el proyecto de rehabilitación y ampliación del Edificio del Ayuntamiento de Posadas, fijando y reajustando las alineaciones y rasantes del viario, en consonan-

cia con lo establecido por el Art. 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

#### **0.6.- CONCLUSIÓN.**

En conclusión, la ordenación de volúmenes que propone este Estudio, tal como se ha justificado en el presente documento, que no se ha modificado el uso urbanístico del suelo, no se ha incrementado el aprovechamiento urbanístico, no se ha suprimido ni reducido el suelo dotacional público, ni su funcionalidad, así como tampoco se han alterado las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes y no se rebasan los límites de edificación establecidos en el PGOU.