ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Posadas

Núm. 3.324/2012

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Posadas, en sesión celebrada el día 10 de diciembre de 2009, adoptó el siguiente acuerdo:

"Primero.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector R-9 "Valdegallinas Altas 1" delimitado en el Plan General de Ordenación Urbanística de Posadas, promovido por el Ayuntamiento de Posadas.

Segundo.- Trasladar el acuerdo a la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, como responsable de la gestión y custodia de las Unidades Registrales Provinciales del Registro Autonómico.

Tercero.- Trasladar el acuerdo al Registro Administrativo Municipal de Instrumentos Urbanísticos constituido por Resolución de Alcaldía 134/2005, de 21 de febrero.

Cuarto.- Una vez se certifique el depósito e inscripción del Plan Parcial en ambos registros, publicar la Resolución y las ordenanzas en el Boletín Oficial de la Provincia.

Quinto.- Notificar el presente Acuerdo a los interesados, significándoles que contra éste, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer Recurso Contencioso-Administrativo anta 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 también desde el día siguiente al de la notificación del acto, a tenor de lo establecido en los artículos 8 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, sin perjuicio que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que 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 16; así como a la inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos asignándole el Número de Registro 3.974, 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 1 de Febrero de 2010).

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 8 de mayo de 2012.- El Alcalde, Fdo. Antonio Jesús Ortega Borja.

" PLAN PARCIAL DEL SECTOR 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 Industrial R-9, 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-9 los siguientes usos globales:

Uso R

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página http://www.dipucordoba.es/bop/verify

Espacios Libres: jardines.

Equipamiento SIPS.

Uso Viario.

Uso Vivienda Unifamiliar Adosada (23.795´03 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 las siguientes categorías en el uso residencial a efectos de la posibilidad de calificación:

1ª.- Vivienda libre (18.978´36 m2s): es aquella vivienda de promoción privada no condicionada por ningún tipo de protección o régimen público.

2ª.- Vivienda de protección pública (4.816´67m2s): 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 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, entendiendo 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 encontrase 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 circulo 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.

b) Se exceptuará de la obligatoriedad de previsión de plazas de garaje a las edificaciones situadas en el suelo urbano que esté afectadas por alguna de las siguientes circunstancias:

- Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o que siendo con tráfico rodado tenga una anchura de vial, entre alineaciones opuestas, inferior a 5,00 m.

- Las que tengan un frente de fachada inferior a 6 m.

- Aquellas construcciones que justificadamente en razón de su pequeña superficie no se pueda materialmente obtener el número de plazas necesarias.

- Las ubicadas en la zona Villa Histórica.

- Este dentro de las ordenanzas de Edificios Protegidos

c) Definición de la tipología edificatoria

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página http://www.dipucordoba.es/bop/verify

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 uso

Para la subzona de uso residencial / vivienda unifamiliar en la categoría de vivienda libre

1.- Uso característico.

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.
- Hotelero

5.- Uso prohibido.

- El resto.

Para la subzona de uso residencial / vivienda unifamiliar en la categoría de vivienda protegida

1.- Uso característico.

2.- Uso complementario.

- Garaje Tipo I.

3.- Uso prohibido.

- El resto.

Zona Uso Terciario (993´99 m2).

a) Definición: Uso terciario

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.

b) Usos pormenorizados y categorías

El uso global terciario comprende los siguientes usos pormenorizados y categorías:

1. HOTELERO
2. COMERCIAL. Categorías:

1ª. Local Comercial

2ª. Agrupación o Centro comercial

3. RELACIÓN Y ESPECTÁCULOS. Categorías:

1ª. Hostelería

2ª. Espectáculo

3ª. Instalación al Aire Libre

4. OFICINAS. Categorías

3ª. Edificios Exclusivos

c) Condiciones comunes del uso terciario

1.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

Cuando el uso terciario se desarrolla en edificio o parcela exclusiva, cumplirá todas las condiciones de ordenación y edificación de la "Ordenanza de Zonificación Tipológica" que a continuación se desarrolla.

2.- CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA ESPECÍFICA.

Todas las parcelas y edificaciones o locales destinados a uso TERCIARIO cumplirán las condiciones y disposiciones de todas las Normativas y Reglamentos vigentes que le sean de aplicación, como los relativos a:

- Accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas
- Protección contra incendios
- Ventilación e iluminación
- Protección ambiental.
- Protección y corrección de los sistemas de contaminación atmosférica incluidos ruidos y vibraciones que impliquen molestia grave, riesgo o daño para las personas o bienes de cualquier naturaleza.
- Cualquier Normativa técnica aplicable
- Cualquier Normativa o Reglamentación de orden estatal autonómico o municipal que afecte a las condiciones de uso.

SUBSECCION 1ª. Uso Hotelero

1) Definición: Uso hotelero

Es el uso de aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal; incluyendo dependencias con actividades complementarias. Se consideran incluidos en este uso los hoteles, residencias y edificios análogos.

2) Condiciones del uso hotelero

1. Cumplirán las condiciones de la Normativa de las disposiciones vigentes y que le sean de aplicación, y entre ellas el Decreto 47/2004 sobre establecimientos hoteleros, o los vigentes que le supliesen con las siguientes consideraciones:

- En defecto de Normativa específica vigente, cumplirán las condiciones que le fueran de aplicación del uso residencial.
- Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.
- Cumplirá la Normativa específica que le sea de aplicación.

2. Dotación de plazas de garaje

Se dispondrá una plaza de garaje por cada 100 m2 de superficie de local destinado a hospedaje o por cada 3 habitaciones si resultase mayor número.

Se exceptuaran de esta obligatoriedad las edificaciones contempladas en el art.

7.1.2.4. apartado 1e). de las Normas Urbanísticas del PGOU de Posadas.

SUBSECCION 2ª Uso Comercial

1) Definición: Uso comercial

Es aquel uso que corresponde a los locales o edificios de servicio al público destinado a la compraventa al por menor o permuta de mercancías.

2) Clasificación: Categorías del uso comercial

Se permiten las siguientes categorías:

1ª. LOCAL COMERCIAL:

En Pta. baja cuando la actividad tiene lugar en un establecimiento con acceso propio e independiente o desde un pasaje comercial en la Pta. Baja de un edificio.

2ª. AGRUPACIÓN O CENTRO COMERCIAL

Cuando en un edificio exclusivo se integran varios establecimientos de uso predominantemente comercial, con posibilidad de otros usos terciarios, disponiéndose accesos e instalaciones comunes y con una superficie de techo edificable inferior a 2.500 m2.

3) Condiciones del uso comercial

1.- Ubicación

a) El uso comercial de 1ª Categoría podrá ubicarse en planta baja y primera planta, siempre que se comuniquen entre sí las distintas plantas y dispongan de acceso propio e independiente desde el exterior a través de la planta baja. En ningún caso se podrá comunicar ninguna planta con otros espacios del edificio de diferente uso y en concreto con el uso residencial.

b) Los usos de 2ª Categoría solo se permite su ubicación en edificio exclusivo implantado en manzana independiente y en las zonas o sectores concretos establecidos por el PGOU o los planes de desarrollo.

2.- Dimensionales

a) La zona del local destinada al público tendrá una superficie

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página http://www.dipucordoba.es/bop/verify

mínima de 6 m², teniendo comunicación directa con el acceso desde el exterior

b) Los recorridos, distribuidores y escaleras de servicio al público, tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros sin perjuicio del cumplimiento más restrictivo derivado de la aplicación de las normativas específicas.

c) En el caso de agrupaciones comerciales (2ª categoría) en planta baja formando un pasaje comercial, éste tendrá necesariamente que comunicarse con el exterior en los extremos de su recorrido y tendrá en todos sus puntos un ancho mínimo de 4 metros

d) La altura mínima libre de planta será de 300 cm., pudiendo rebajarse hasta 250 cm. en distribuidores, aseos y dependencias no destinadas al público y 260 cm. en las plantas sótano y 1ª de los locales de 1ª Categoría

3.- Aseos

a) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 150 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 150 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local y por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento

b) En los establecimientos de 2ª categoría, podrán agruparse los servicios y sanitarios en cada planta del edificio. El número de servicios a disponer en cada planta vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior (a) sobre la suma de la superficie de todos los locales de la planta respectiva, incluyendo los espacios comunes de uso publico.

4.- Dotación de plazas de garaje y espacio de carga y descarga

a) Para locales de uso comercial en 1ª Categoría, las plazas de garaje deberán preverse en los Proyectos de Edificación en que se sitúen a razón de 1 plaza de garaje por cada 100 m² de superficie construida total o fracción, siempre que la superficie total construida de locales de cualquier uso sea superior a 400 m2.

b) En parcelas y edificaciones de 2ª categoría se dispondrá una plaza de garaje por cada 60 m² de superficie construida.

c) En los edificios de 2ª Categoría se dispondrá dentro de la propia parcela o edificación un espacio destinado a carga y descarga, contemplando una dársena por cada 1.000 m² construidos o fracción de esta. Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de 7 metros de longitud y de 4 metros de latitud y 3,40 metros de altura y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.

SUBSECCION 3ª. Uso de Relación y Espectáculo

1) Definición del uso de relación y espectáculo

Es aquel uso que corresponde a locales o edificios destinados a actividades ligadas a la vida de relación y espectáculos o recreativa.

2) Clasificación: Categorías del uso de relación y espectáculo

Se establecen las siguientes Categorías:

1ª. Categoría: Comprende aquellos establecimientos de hostelería como bares, cafeterías, tabernas, restaurantes o similares que no necesitan fuentes de emisión sonora (música o similar) para el desarrollo de la actividad

2ª Categoría: Comprende aquellos establecimientos clasificados en dos subcategorías:

a.) Establecimientos como pubs, salas de fiestas, casinos, salas de juegos o similar.

b.) Establecimientos como cines, teatros o similar.

3) Condiciones del uso de relación y espectáculos

1.- Ubicación y emplazamiento

a) Los establecimientos de 1ª Categoría se ubicarán en parcela independiente exclusiva de uso terciario

b) Los establecimientos de 2ª Categoría solo podrán ubicarse en parcela independiente en edificios exclusivos de uso Terciario

2.- Dimensionales

a) Los establecimientos de 1ª Categoría tendrán una superficie útil mínima de 40 m² a excepción de restaurantes cuya superficie útil mínima será de 100 m².

b) Cumplirán las condiciones dimensionales (anchura, recorridos, escaleras, alturas libres) establecidas en el Reglamento General de policía de

Espectáculos Públicos y Actividades o cualquier otra Normativa vigente que la supliese o le sea de aplicación

3.- Aseos

Se sujetarán a las disposiciones de los Reglamentos o Normativas vigentes que le sean de aplicación. En cualquier caso, como mínimo, dispondrán con absoluta independencia de aseos para señoras y caballeros, no pudiendo comunicarse directamente con el resto del local y por consiguiente deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

4.- Dotación de plazas de garaje.

En 2ª Categoría, cuando la actividad genere espectáculo con afluencia y aforo del público, se preverá una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades

SUBSECCION 4ª. Uso: oficinas

1) Definición

Es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticia o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

2) Clasificación: Categorías del uso de oficinas

Se establecen las siguientes Categorías:

3ª.- EDIFICIOS DE USO EXCLUSIVO DE OFICINAS.

3) Condiciones generales del uso de oficinas

1.- Ubicación y emplazamiento

a) El uso de oficinas en 3ª Categoría solo se permite ubicarse en un edificio exclusivo implantado en parcela independiente

2.- Dimensionales

a) Los recorridos, distribuidores y escaleras de servicio al público en las oficinas de 3ª Categoría, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m sin perjuicio del cumplimiento más restrictivo derivado de la normativa específica que le sea de aplicación

b) La mínima altura libre en planta será de 260 cm., pudiendo rebajarse hasta 230 cm. en aseos, distribuidores y dependencias anexas que no sean de estancia

3.- Aseos

Las oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m ² adicionales o fracción superior a 100 m², se aumentará un retrete y un la-

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página http://www.dipucordoba.es/bop/verify

vabo. A partir de los 100 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local y por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

4.- Dotación de plazas de garaje

Se preverá una plaza de garaje por cada 50 m² de superficie construida en los edificios exclusivos para este uso (3ª categoria).

5.- Cumplimiento de Normativa Específica.

Todas las parcelas y edificaciones o locales destinados a uso de oficinas cumplirán las condiciones y disposiciones de todas las Normativas y Reglamentos vigentes que le sean de aplicación, como los relativos a:

- Accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas
- Protección contra incendios
- Ventilación e iluminación
- Protección y corrección de los sistemas de contaminación atmosférica incluidos ruidos y vibraciones que impliquen molestia grave, riesgo o daño para las personas o bienes de cualquier naturaleza.
- Cualquier Normativa técnica aplicable
- Cualquier Normativa o Reglamentación de orden estatal autonómico o municipal que afecte a las condiciones de uso.

d) Condiciones de uso.

1.- Uso característico

- Comercial en 1ª y 2 ª 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 y expresamente el residencial e industrial.

Zona de Espacios Libres (6.612´93 m2).

La propuesta del Equipo Redactor es respetuosa con los anteriores módulos mínimos de reserva y destina a Espacios Libres 6.612´93 m2 distribuidas en dos subzonas diferenciadas, respetando en todo momento su localización parcial al Norte cubriendo la necesidad de crear un colchón de transición al suelo de uso industrial situado al norte, siguiendo el modelo grafiado en el Plan General que establece la ficha de planeamiento:

· La Subzona Espacios Libres Jardín de 5.470´85 m2. Se compone de tres piezas diferenciadas:

a) La V-1 de 599´22 m2.

b) La V-2 de 2.912´06 m2.

c) La V-3 de 1.959´57 m2.

· La Subzona Espacios Libres Áreas de Juego de 1.142´08 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.- 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.

3.- 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.

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

Zona de Equipamientos (10.971´05 m2)

El PP R-9 reserva para equipamientos una superficie de 10.971´05 m2 que se resuelven como una única pieza continua. Los equipamientos se han dispuesto al Norte junto a la zona de Áreas de Juego, garantizando su accesibilidad y su caracterización en la ordenación, consiguiendo una perfecta integración con la estructura urbanística. Por recomendación del SAU de Posadas se ha unificado la superficie que el presente PP reserva para Equipamientos y Centros Docentes en una sola parcela de 10.971´05 m2 para Equipamientos, respetando en todo momento su localización parcial al Norte cubriendo la necesidad de crear un colchón de transición al suelo de uso industrial situado al norte, siguiendo el modelo grafiado en el Plan General que establece la ficha de planeamiento.

6.1.4.- Uso viario

El Plan Parcial R-9 determina una red viaria propia del Sector y su enlace con el Sistema general de Comunicaciones que ocupa una superpie de 22.881´94 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 capitulo 3 Regulación de las

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página http://www.dipucordoba.es/bop/verify

condiciones generales de urbanización, del titulo 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 existentes:

Toda parcela preexistente con anterioridad al momento de la aprobación inicial de este Plan, o figure en los planos del Plan, será edificable con independencia de que cumplan las condiciones que las Normas de Edificación establecen a continuación para las parcelas resultantes.

El plano de información nº 3 detalla las parcelas existentes para la aplicación de la presente norma.

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 unifamiliar adosada VPO:

· Superficie no menor de 100 metros cuadrados.

· Frente de parcela a viario o espacio público, con alineación previamente definida, no menor de 7 metros.

C) Zona Uso Terciario:

· Superficie no menor de 120 metros cuadrados.

· Frente de parcela a viario o espacio público, con alineación previamente definida, no menor de 6´5 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´176 m2t/m2s

B) Zona Residencial vivienda unifamiliar adosada VPO: 1´22 m2t/m2s

C) Zona Uso Terciario: 1´207 m2t/m2s

Artículo 14 - Altura:

A) Zona Residencial vivienda unifamiliar adosada: 7 metros

B) Zona Residencial vivienda unifamiliar adosada VPO: 7 metros

C) Zona Uso Terciario: 8 metros

Artículo 15 - Ocupación:

Coeficiente máximo de ocupación es diferente en cada Zona:

A) Zona Residencial vivienda unifamiliar adosada: 65%

B) Zona Residencial vivienda unifamiliar adosada VPO: 65%

C) Zona Uso Terciario: 100%.

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página http://www.dipucordoba.es/bop/verify