Subsanación
APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO
LA SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE FERNÁN-NÚÑEZ

I. INTRODUCCIÓN Y OBJETO DEL ESTUDIO

El presente Estudio de Impacto Ambiental se realiza por encargo de Funeraria San Rafael de Córdoba, S.L. con C.I.F. B-14.517.916, representada por D. Manuel Aguilar León con D.N.I 30946024-H, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Dr. Poyato, 17, C.P. 14520, Fernán Núñez (CÓRDOBA), como consecuencia de la propuesta de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fernán Núñez de 1991. Dicha innovación tiene como fin mover la delimitación de suelo urbano de Fernán – Núñez añadiendo una nueva área clasificada como suelo urbano no consolidado y dentro de ésta un área de reforma interior (ARI-6) quedando el resto con clasificación de suelo urbano no consolidado fuera de unidad de ejecución.

El objeto del Es.I.A. es dar cumplimiento a la Ley 4/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental y al Decreto 292/1995, de 12 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Este reglamento desarrolla el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental en el caso de planes urbanísticos, sus revisiones y modificaciones.

El contenido y la forma de este Es.I.A. se ajusta a lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica, desarrollándose en base a las más adecuadas reglas y métodos para este tipo de documentos técnicos.

Existe gran diversidad de metodologías para la determinación y valoración de impactos en un Es.I.A. Para el presente estudio se han designado los instrumentos metodológicos que se ajustan mejor a las características del proyecto.

El diagnóstico del estado pre-operacional del área objeto de estudio, además de la estimación de la situación tras la aplicación de las medidas correctoras, se ha realizado mediante el análisis exhaustivo de un listado de indicadores ambientales representados en un sistema matricial.

Con el presente documento se pretende verificar si la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias propuesta es sostenible con la protección de los elementos y valores ambientales y patrimoniales más significativos del entorno de actuación.

II. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA Y ALTERNATIVAS

II.1 LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA

El municipio de Fernán Núñez se encuentra al sur de la provincia de Córdoba, a 30 Km de la capital de la misma, en plena campiña cordobesa. Linda al Norte, Sur y Oeste con el municipio de la Rambla y al Este, con los términos de Córdoba y Montemayor.

Su término municipal es de 30,3 Km² y su núcleo urbano se localiza al sur del mismo. Se comunica con la capital de la provincia a través de la N-331.
El suelo objeto del presente estudio está ubicado al sureste del núcleo de población.

II.2 ÁMBITO

Queda reflejado en la documentación gráfica. Sita al sureste del núcleo urbano, entre el cementerio y el camino que da acceso al mismo desde la Calle San Sebastián y el cuartel de la Guardia Civil, en una zona conocida como *El Higueral*.

La superficie total del terreno afectado por la Modificación Puntual es de **5.808,90 m².**

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÓRDOBA 04/06/10 - Exp. 05-02393-RF Pág. 2 de 46
VISADO ESTATUTARIO EL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PLANEAMIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD DEL COLEGIO CON EL CONTENIDO DEL MISMO.

Subsanación Deficiencia

II.3 ALCANCE Y CONTENIDO

II.3.1. Descripción del estado actual

Las parcelas donde se localiza el sector objeto de modificación está dedicado actualmente al almacenamiento de utensilios de la construcción, cocheras y áreas libres.

La parcela linda con el camino por el que se accede al cementerio municipal, con éste mismo y una plaza junto al cuartel de la Guardia Civil, todo ello urbano. Como rústico, el sector limita con una parcela dedicada al cultivo herbáceos en secano.

AYUNTAMIENTO DE FERNAN NUÑEZ
Secretaría

Dentro de la parcela existe un cobertizo como se observa en las imágenes.

II.3.2. Antecedentes

La Aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias Municipales de Fernán – Núñez se produjo el día 19 de julio de 1.991.

Hasta la fecha se han aprobado varias modificaciones puntuales de las citadas normas entre las que cabe destacar la Modificación Puntual afectada MP15 con aprobación definitiva del día 25 de mayo de 2.001. Esta modificación agrega varios apartados al artículo 26 de las N.N.S.S. entre los que se encuentran la definición de los suelos aptos para la ubicación de un tanatorio y las ordenanzas que regulan las construcciones dentro de los suelos clasificados como equipamiento comunitario.

Con el objeto de reclasificar un área de reforma interior se promueve una nueva modificación de estas NN.SS. Esta modificación consiste en la recalificación de unos terrenos anexos al cementerio, actualmente con calificación de suelo no urbanizable de denominación de origen Montilla-Moriles, a suelo urbano no consolidado con calificación de terciario y extensión de casco histórico.

El 28 de Diciembre de 2004 se realiza consulta de tal pretensión al Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Córdoba (Sección Campiña) en la que se emite un informe previo favorable a la presente modificación.

El 11 de Noviembre de 2005 se recibe requerimiento por parte del S.A.U., en el cual nos es comunicado que la modificación de planeamiento general no se ajusta en su contenido documental y determinaciones a las exigencias de la legislación urbanística.

El 6 de Junio de 2006 nos es comunicado que no procede el ajuste actual delimitación de suelo urbano establecido por el planeamiento vigente, al no contar los terrenos con las

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÓRDOBA 04/06/10 - Exp. 05-02393-RF Pág. 3 de 46
VISADO ESTATUTARIO EL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PLANEAMIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD DEL COLEGIO CON EL CONTENIDO DEL MISMO.

Subsanación Deficiencia
APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO

condiciones establecidas por la L.O.U.A. en su art. 45.1. Independientemente de lo anterior y teniendo e cuenta la necesidad existente los municipios con carácter general de la existencia de tanatorios y teniendo en cuenta la obligación legal del Ayuntamiento de garantizar la existencia y prestación de servicios funerarios en el término municipal, debería tenerse en cuenta como otra línea de trabajo la posibilidad planteada por el documento de Avance de Planeamiento General de reconocimiento de una determinada zona de calificación de equipamiento o su posible establecimiento como un sistema general en suelo no urbanizable que en su caso pasaría por ser de propiedad pública.

Todo lo anterior es independiente de la ubicación del uso de Tanatorio en suelo urbano industrial.

II.3.3. Objetivos y justificación

DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA URBANÍSTICA.

La presente innovación de las Normas Subsidiarias de Fernán – Núñez propone una nueva área de reforma interior (ARI-6).

En dicha área se ordena y se regulariza la situación de una serie de episodios urbanos que estaban alterando el borde urbano delimitado entre el cementerio, el camino de acceso al cementerio y la c/ José Dámaso Alonso.

Dicha área se clasifica en las actuales NNSS de planeamiento municipal de Fernán – Núñez como suelo no urbanizable con denominación Montilla – Moriles, cuando la realidad, como ahora pasaremos a justificar es que se encuentra consolidados prácticamente en su totalidad, con áreas libres ejecutadas, viario y servicios urbanos.

Por otro lado se pretende dar salida a la demanda social de un tanatorio que se ubicaría en las parcelas que se crean entre las áreas libres y el cementerio. Esto ya se adelanta en el avance del PGOU de Fernán – Núñez donde se clasifica estos terrenos como equipamiento, si bien, esta clasificación supondría una puesta en carga de los mismos mucho más tardía, algo solucionable desde la propuesta privada que se plantea.

Por todo planteamos una nueva área de reforma interior (ARI-6) que resuelva y regularice esta situación urbana y demandas sociales que nada tienen que ver con lo reconocido en las actuales NNSS de planeamiento municipal de Fernán – Núñez.

El ARI-6 plantea la definición y reconocimiento de:

- Las áreas libres tangentes a la c/ José Dámaso Alonso. En la actualidad dichas áreas libres se encuentran perfectamente delimitadas con un bordillo y dotadas de vegetación, alumbrado, mobiliario urbano, áreas de juego, acabado de suelo con granito de machaqueo,..., y por tanto, perfectamente ejecutadas como se puede observar en las fotos adjuntas. Dicha zona se reconoce dentro del ARI-6 como zona de áreas libres de carácter local.

- La calle prolongación de la c/ Abentojil y límite Norte de las áreas libres antes descritas. Dicha calle se encuentra ejecutadas el encintado y pavimentación de acerados, y la pavimentación de la calzada, si bien esta está en estado mejorable. Su ancho total es de 6,70 metros y su acerado en la margen tangente a las edificaciones tiene una anchura de 1,35 metros. Esta c/ Abentojil se reconoce dentro del ARI-6 con los anchos actuales de calzada y acerados, planteándose la dotación de los servicios urbanos de los que carece y mejorando los que tiene.

- La calle A, paralela a la c/ José Dámaso Alonso y con acceso desde las c/ San Sebastián y c/ Abentojil. Dicha calle tiene ejecutados los encintados y pavimentación del acerado y subbase de zahorras en calzada desde su conexión

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÓRDOBA 04/06/10 - Exp. 05-02393-RF Pág. 4 de 46
VISADO ESTATUTARIO EL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PLANEAMIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD DEL COLEGIO CON EL CONTENIDO DEL MISMO.

con la c/ San Sebastián hasta el borde que delimita el ARI-6 tal y como se observa en plano de información EA 6. A partir de ahí la calle sólo posee el encintado en el margen del área libre y la subbase de zahorras en la calzada. Dicha calle tiene un ancho total de 8,40 metros y el acerado planteado en su primer tramo es de 1,50 metros. Por último cuando la c/ se encuentra con las edificaciones con fachada a la c/ José Dámaso Alonso estas tienen un ancho de acerado de 1,65 metros Esta calle A se reconoce dentro del ARI-6 con los anchos actuales de calzada y acerados, planteándose la dotación de los servicios urbanos de los que carece y mejorando los que tiene.

- Se plantea la ampliación de 1,50 metros de las áreas libres situadas entre la calle A y la calle D para compensar la superficie de áreas libres del sistema general perdido para la ejecución de los accesos a la calle A desde la c/ San Sebastián, a la calle B y a la calle D desde el camino de acceso al cementerio. Todo ello se justifica en el punto 2.3.3. del presente documento.

- La existencia de dos parcelas con fachada a la c/ José Dámaso Alonso que en la actualidad cuentan con todos los servicios e infraestructuras urbanas y que están perfectamente delimitadas por la calle ante citada y por la c/ Abentojil. Estas parcelas rematarían el borde del barrio El Higueral. En la redacción de las NNSS de planeamiento municipal de Fernán – Núñez se deberían haber incluido su existencia dentro del límite de suelo urbano.

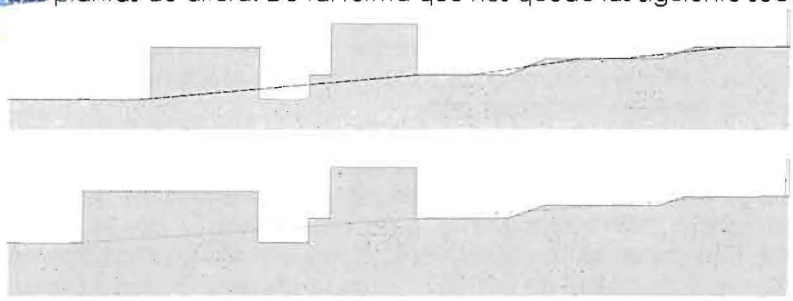
- La calle D, tangente al muro de cementerio y que da acceso a las puertas de entrada secundarias de éste, se encuentra ejecutada como una calle peatonal con una pavimentación de bolo cordobés y una plantación de una fila de cipreses tangentes al muro del cementerio a una distancia de 2,50 metros. Dicha calle se plantea dotarla de iluminación y adecuarla para el tráfico rodado. El ancho actual de la calle es de 8,50 m. El ARI-6 plantea para esta calle la ejecución de una banda media de 4,76 metros, tangente al muro del cementerio, de áreas libres sin carácter de sistema general que por una parte recojan y mejoren la plantación de cipreses existentes y por otro compensen la reducción de áreas libres del sistema general para ejecutar el acceso a esta calle C desde el camino de acceso al cementerio. Esto último se justifica en el punto 2.3.3. del presente documento. Y la apertura de una calle denominada como D para el tráfico rodado con ancho medio de 6,00 metros de calzada

- La calle 1, 2 y 3 son de nueva apertura y se plantea como unión entre las calles A y D; B, C y D, y de remate el borde norte del ARI-6. Esta calle sirve de acceso a las parcelas calificadas como terciario, y además de acceso al parque periurbano que el AVANCE del PGOU plantea desde el borde de la calle hacia el norte. Por último, esta calle además de rematar el borde norte del ARI-6 y del parque periurbano planteado en el AVANCE del PGOU dada la posición topográfica en la que se encuentra (punto más elevado de una ladera que cambia su pendiente pronunciadamente) se usaría como un mirador urbano sobre la campiña. El espíritu de esta calle es peatonal con tráfico restringido al acceso de parcelas con fachada a la misma.
- Las calles B y C de nueva apertura se plantean como acceso al tanatorio y de servicio junto con las calles 2 y 3 a una bolsa de aparcamientos. Por tanto, estas calles está dotada con la carga de aparcamientos del ARI-6. Si bien, esta carga de aparcamientos es muy superior a la exigida por el Reglamento de Planeamiento y lo establecido en la LOUA, ello se debe a la demanda por parte del ayuntamiento de la ampliación en el ARI-6 de la dotación de aparcamientos que sirva al cementerio. Estas calles se plantea con un ancho total de 6,00 metros de calzada dando acceso a bandas de aparcamientos de 5,00 metros y el caso de la calle B en su límite con el tanatorio de un acerado de 3,00 metros.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÓRDOBA 04/06/10 - Exp. 05-02393-RF Pág. 5 de 46
VISADO ESTATUTARIO EL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PLANEAMIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD DEL COLEGIO CON EL CONTENIDO DEL MISMO.

AYUNTAMIENTO DE FERNÁN-NÚÑEZ
Secretaría

- Las nuevas parcelas de uso terciario que se plantean tienen como principal objetivo la construcción de un tanatorio en la parcela que ocupe la esquina entre la calle B y 1. El Excmo. Ayuntamiento de Fernán – Núñez, dada la elevada demanda social para la instalación de un tanatorio en el municipio y que es el responsable de garantizar su existencia y prestación de sus servicios a toda la colectividad ubicada en su término municipal, según se recoge el artículo 30 del RPSM, aprueba y asiste la instalación de un tanatorio en está ubicación. Además en el artículo 31 del RPSM exige que el tanatorio sea coherente con la ordenación y este caso así se produce. En las parcelas con acceso desde la calle A y B y dado que la calle 1 va descendiendo de la calle D a la calle A con un desnivel de 7,00 metros se plantean dos plantas de altura. De tal forma que nos quede las siguiente sección de calle:



SECCIONES PARALELAS A CALLE 1.
Se indican volumenes de edificación planteada y muro de cementerio

Por otro lado en estas parcelas se plantea una edificación aislada o entre medianeras con retranqueos obligatorios a fondos de parcela de tal forma que la imagen urbana que se genere desde la c/ San Sebastián sea la que hemos presentado con anterioridad. Por último y dado que los terrenos se encuentra, como se puede observar en el levantamiento topográfico, al nivel de la calle A se permite la construcción de un sótano de mayor altura a la permitida para poder hacer viable la construcción de las edificaciones más próximas a la calles D (tanatorio).

- Para el correcto funcionamiento del ARI-6 se plantean tres conexiones entre la red viaria municipal con las calles A, B y D. Estas conexiones utilizan suelo clasificado en las actuales NNSS como áreas libres sin carácter de sistema general. Por ello, se compensa dentro del ARI-6 unas zonas que amplían este sistema general. Este hecho se justifica en el artículo 2.3.3. de las presentes normas. La valoración de la ejecución de estos accesos será por parte de los propietarios del ARI-6 y se ha incluido en el estudio económico-financiero del presente documento. Si bien la propiedad de los terrenos usados para estas conexiones son en su mayoría públicos, existe unas franjas de 23,61 m² y de 72,07 m² en el acceso desde el camino del cementerio a la calle D y B, que aunque este clasificado como áreas libres sin carácter de sistema general es de titularidad privada. Para resolver éste plantea sendas ACTUACIONES AISLADAS en la que se expropien estos terrenos. Las características de estas ACTUACIONES AISLADAS se describen en las normas urbanísticas del presente documento.

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN.

En el apartado anterior se ha descrito y justificado la actuación para ordenar y regularizar la situación de un borde urbano caótico y plantear suelo vacante para la instalación de un tanatorio. Todo sintetizándolo en la consecución de los siguientes objetivos:

- Clasificar y calificar en las áreas verdes ejecutadas y puestas en carga que están dentro del ARI-6.
- Clasificar, calificar y consolidar la urbanización de las calles Abentojil, A,B, C, D, 1 2 Y 3.
- Calificar, consolidar y financiar los accesos al ARI-6 para lo que se plantea:
    - Compensar las áreas libres sin carácter de sistema general usado para crear dichos accesos y añadírselos dentro del ARI-6.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÓRDOBA 04/06/10 - Exp. 05-02393-RF Pág. 6 de 46
VISADO ESTATUTARIO EL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PLANEAMIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD DEL COLEGIO CON EL CONTENIDO DEL MISMO.

APROBADO DEFINITIVAMENTE PLENO 25 JUN. 2010 FERNÁN-NÚÑEZ LA SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE FERNAN NUÑEZ Secretaría

- Añadir dos ACTUACIONES AISLADAS a las NNSS de planeamiento municipal para que se pueda expropiar los terrenos de titularidad privada a los que afecta los accesos.
- Prever una partida dentro del estudio económico-financiero para financiar la ejecución de dichos accesos.

- Clasificar y calificar las parcelas con fachada a la c/ José Dámaso Alonso.
- Clasificar y calificar lar parcelas de uso terciario que quedan comprendidas entre las calles A y B.
- Permitir la ubicación de un tanatorio en este suelo terciario.

II.3.4. Modificación propuesta

Para conseguir los objetivos indicados en el apartado anterior se realiza las siguientes modificaciones:

a). A nivel gráfico se modifican los siguientes planos:

N° 5. Clasificación del suelo.
N° 6. Calificación del suelo.
N° 7. Sectores y unidades de actuación.
N° 8. Protección, alturas y alineaciones.
Reflejándose en todos la ampliación de suelo urbano antes expuesta.

Y se agrega un nuevo plano:
- n° 9.1 Ordenación. alineaciones y rasantes
- n° 2.1 Infraestructuras y servicios urbanos: abastecimiento
- n° 3.1 Infraestructuras y servicios urbanos: alcantarillado
- n° 4.1 Infraestructuras y servicios urbanos: red de media tensión
- n° 4.2 Infraestructuras y servicios urbanos: red de baja tensión y alumbrado público
- n° 4.3 infraestructuras y servicios urbanos: telefonía

Se ordena el sector ARI-6

b). Las normas urbanísticas que se ven afectadas son los siguientes.
- Art. 10 Cesiones de suelo. Reparto de Cargas. Se cubre el régimen de suelo urbano no consolidado excluido de unidad de ejecución, y se establece plazo de ejecución edificación.
- Art. 15 Alcance. Se ampliaran las cinco unidades de actuación con un área de reforma interior.
- Art. 18 Características y determinaciones de los sectores y áreas de reforma interior. Introduciremos una nueva Área de Reforma Interior en suelo urbano.
- Art. 26.6. Se ampliará el uso de tanatorios a suelo terciario.
- Art. 32 División en zonas. Se incluirá una nueva división de zonas: TERCIARIO
- Capítulo VII. BIS Ordenanzas para la "ZONA TERCIARIO". Se creará un nuevo capítulo de ordenanzas para la zona terciaria.
- Capítulo IX. Normas específicas de ordenación para las unidades de ejecución y ARIs.
- Art. 77 Definición. Se incluye la definición de ARI
- Art. 83 Objetivos y directrices de las unidades de actuación y sus sistemas de actuación. Se incluirán los sistemas de actuación para ARI-6.
- Capítulo IX.BIS Normas Especificas de Ordenación para actuaciones aisladas. Se incluye un nuevo capítulo IX BIS para las normas específicas de ordenación para actuaciones aisladas.
- Área de reparto de ARI -6. Se incluirán nueva ficha de planeamiento y gestión de ARI-6.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÓRDOBA 04/06/10 - Exp. 05-02393-RF Pág. 7 de 46
VISADO ESTATUTARIO EL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PLANEAMIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD DEL COLEGIO CON EL CONTENIDO DEL MISMO.