II.- NORMATIVAS URBANÍSTICAS

subsanación deficiencias

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 28 JUL. 2010
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

INDICE

1. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE.

1.1.- Contenido de la normativa urbanística vigente que se afecta por la modificación o alteración del planeamiento. 02/01

1.2.- Documentación original de la normativa urbanística. 02/02

2. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA.

2.1.- Nuevo contenido de la normativa urbanística modificada. 02/07

2.2.- Documentación modificada con la nueva normativa urbanística. 02/08

AYUNTAMIENTO DE FERNAN NUÑEZ
Secretaría

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÓRDOBA 02/06/10 - Exp. 07-00119-RF Pág. 4 de 7
VISADO ESTATUTARIO EL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PLANEAMIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD DEL COLEGIO CON EL CONTENIDO DEL MISMO.

Subsanación Informe

APROBADO DEFINITIVAMENTE PLENO 29 JUL. 2010 FERNAN-NUÑEZ LA SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE FERNAN NUÑEZ Secretaría

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

1. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

1.1.- CONTENIDO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE QUE SE AFECTA POR LA MODIFICACIÓN O ALTERACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

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

a) A nivel gráfico se modifican los siguientes planos:

Nº 5. Clasificación del suelo.
Nº 6. Calificación del suelo.
Nº 7. Sectores y unidades de actuación.
Nº 8. Protección, alturas y alineaciones.
Reflejándose en todos la ampliación de suelo urbano antes expuesta.

Y se agrega un nuevo plano:

- nº 9.1 Ordenación. alineaciones y rasantes.
- nº 2.1 Infraestructuras y servicios urbanos: abastecimiento
- nº 3.1 Infraestructuras y servicios urbanos: alcantarillado
- nº 4.1 Infraestructuras y servicios urbanos: red de media tensión
- nº 4.2 Infraestructuras y servicios urbanos: red de baja tensión y alumbrado público
- nº 4.3 infraestructuras y servicios urbanos: telefonía

b) Las normas subsidiarias que se ven afectas son:

- Art. 10 Cesiones de Suelo. Reparto de Cargas.
- Art. 15 Alcance
- Art. 18 Características y determinaciones de los sectores
- Art. 26.6. Uso Tanatorio
- Art. 32 División en zonas
- Capítulo VII. BIS Ordenanzas para la "ZONA INDUSTRIAL" se crea nuevo
- Capítulo IX. Normas específicas de ordenación para las unidades de ejecución.
- Art. 77 Definición
- Art. 83 Objetivos y directrices de las unidades de actuación y sus sistemas de actuación.
- Capítulo IX.BIS Normas Especificas de Ordenación para actuaciones aisladas se crea nuevo.

Se incluye las normas urbanísticas afectadas con su contenido, de acuerdo con el documento de la modificación puntual de las normas subsidiarias de planeamiento de Fernán-Núñez aprobada definitivamente 25/05/91.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÓRDOBA 04/06/10 - Exp. 07-00119-RF Pág. 1 de 18
VISADO ESTATUTARIO EL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PLANEAMIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD DEL COLEGIO CON EL CONTENIDO DEL MISMO.

subsanación de deficiencias

APROBADO DEFINITIVAMENTE PLENO 28 JUL. 2010 FERNAN-NUÑEZ LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE FERNAN NUÑEZ

1.2.-DOCUMENTACIÓN ORIGINAL DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

Artículo 10. Cesiones de suelo. Reparto de cargas.

1. Los propietarios de Suelo Urbano incluidos en el ámbito de una unidad delimitada en estas Normas, cederán obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, los terrenos destinados a viales, aparcamientos, y espacios libres contenidos en la Unidad de Actuación, tal como queda reflejado en el plano número 7. Sectores y Unidades de Actuación.

2. La distribución equitativa entre los propietarios de suelo urbano de las cargas derivadas de las cesiones gratuitas de suelo, se realizará mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación o Compensación.

3. Las cesiones de suelo se realizarán simultáneamente a la aprobación definitiva de los Estudios de Detalle desarrollados sobre las Unidades de Actuación, o bien en el momento de otorgamiento de licencia de Parcelación, si la cesión no se hubiese realizado con anterioridad. En el supuesto de que la cesión de suelo se realice en la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, y los terrenos estuvieran sin urbanizar, se hará constar en la escritura de los terrenos, las obligaciones por parte del cedente en orden a la ejecución de las obras de urbanización que le correspondiere.

TITULO III. DISPOSICIONES PARA EL DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

CAPITULO I. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN SUELO URBANO.

Artículo 15. Alcance.

El desarrollo de las Normas Subsidiarias sobre Suelo Urbano, exige en determinadas zonas la redacción de un planeamiento derivado que concrete y especifique la ordenación establecida.

Con este objeto se han establecido CINCO Unidades de Actuación, cuyos ámbitos quedan delimitados en el plano de ordenación número 7: (Sectores y Uds. de Actuación).

Artículo 18. Características y determinaciones de las Unidades de Actuación.

En cuadro anexo contenido al final de título, se establecen la superficie, edificabilidad, cesiones para sistemas locales, uso, intensidad y planeamiento detallado de cada una de las Unidades de Actuación.

UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

	UA-1	UA-2	UA-3	UA-4	UA-5
SUPERFICIE TOTAL M2.	5.450	14.350	5.130	5.300	6.330
CALIFICACION.	ECH	ECH	ECH	I	ECH
SUP. EDIFICABLE M2.	2.725	7.915	2.565	2.920	3.170
SUP. AREAS LIBRES M2.	1.430	3.900	1.520	1.300	1.430
SUP. VIALES M2.	1.295	2.535	1.045	980	1.730

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÓRDOBA 04/06/10 - Exp. 07-00119-RF Pág. 2 de 18
VISADO ESTATUTARIO EL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PLANEAMIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD DEL COLEGIO CON EL CONTENIDO DEL MISMO.

subsanación deficiencias

POTENCIAL VIVIENDAS.	34	99	32	- 40

ECH - EXTENSION DEL CASCO HISTORICO.
I - INDUSTRIAL.

Artículo 26. Normas generales relativas al uso del suelo.

6.- El uso de Tanatorios se permitirá dentro de suelo urbano, exclusivamente, en solares de uso industrial.

Artículo 32. División en Zonas.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el presente Título, se establecen las siguientes zonas de aplicación de normativa homogénea:

CASCO HISTORICO
EXTENSION DEL CASCO HISTORICO
ENSANCHE
UNIFAMILIAR AISLADA
INDUSTRIAL
AGROPECUARIO

Todas estas zonas quedan grafiadas en el plano número 6, (Calificación del Suelo).

CAPITULO VII. ORDENANZAS PARA LA "ZONA INDUSTRIAL".

Artículo 67. Definición.

Corresponde a aquellas zonas sobre las que se propone un uso industrial y se excluye el residencial, salvo que esté al servicio directo de la actividad industrial.

El ámbito de la zona industrial queda delimitado en el Plano de Ordenación n.6 (Calificación del Suelo).

Artículo 68. Condiciones de Uso.

1. Los usos permitidos quedan regulados por el "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas".

2. Se prohíben expresamente aquellas industrias Nocivas y Peligrosas, que aún aplicándoseles las medidas correctoras oportunas, resulten incompatibles con el uso residencial próximo.

3. Se prohíbe expresamente el uso residencial, salvo que esté al servicio directo de la industria y no sea incompatible con la misma.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÓRDOBA 04/06/10 - Exp. 07-00119-RF Pág. 3 de 18
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 28 JUN 2010 FERNAN-NUÑEZ LA SECRETARIA

4. Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m2. de edificación.

Artículo 69. Unidad de Intervención Edificatoria.

1. La unidad de Actuación edificatoria es la parcela catastral existente.

2. Se permiten las agregaciones de parcelas.

3. Las segregaciones de parcela existentes serán autorizables, siempre que la parcela mínima resultante sea de 200 m2. Se solicitará licencia de Parcelación.

Artículo 70. Aprovechamiento Urbanístico.

CAPITULO IX. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACION PARA LAS ZONAS INCLUIDAS EN "UNIDADES DE ACTUACION".

Artículo 77. Definición.

Corresponde a aquellas zonas incluidas en una "Unidad de Actuación" para las que se prevé su desarrollo mediante "Estudio de Detalle".

El ámbito de estas zonas queda delimitado en el plano de ordenación nº 7 (Sectores y Unidades de Actuación).

Artículo 83. Objetivos y directrices de las Unidades de Actuación.

==========

1. UA-1 Estudio de Detalle "Nave del Monte de los Toledanos"

Ordenación de los terrenos ocupados actualmente por nave industrial en caso de transformación a uso residencial. Se prevé la apertura de un espacio libre que conecte el centro de EGB con la Avda. de Juan Carlos I.

En tanto no se desarrolle la Unidad de Actuación, será de aplicación el artículo 31 de las presentes Normas Urbanísticas.

==========

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÓRDOBA 04/06/10 - Exp. 07-00119-RF Pág. 4 de 18
VISADO ESTATUTARIO EL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PLANEAMIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD DEL COLEGIO CON EL CONTENIDO DEL MISMO.

subsanación deficiencias

APROBADO DEFINITIVAMENTE PLENO 5 JUL. 2010 FERNÁN-NUÑEZ LA SECRETARIA

2. UA-2 Estudio de Detalle de la manzana delimitada por Ronda de las Erillas, Barrioseco, Espejos y Córdoba.

Ordenación del vacío interior y del borde Este de la manzana (Ronda de las Erillas), disponiendo edificación residencial unifamiliar alrededor de un espacio libre central, conectado a las calles Ronda de las Erillas y los Espejos.

AYUNTAMIENTO DE FERNÁN NÚÑEZ Secretaría

==========

3. UA-3 Estudio de Detalle en manzana delimitada por carretera CN-331, José María Pemán, Olivo y Mateo Inurria.

Ordenación de vacío urbano en zona adyacente a la carretera CN-331. Se prevé la continuación de la calle José María Pemán, con un trazado paralelo a la carretera por el borde superior del desnivel existente, hasta enlazar con la calle Mateo Inurria, consolidándose con edificación residencial unifamiliar.

==========

4. UA-4 Estudio de Detalle en manzana delimitada por San Marcos, Muñoz Pérez, Olivo y José María Pemán.

Ordenación de vacío interior de manzana mediante la apertura de un vial entre calle José María Pemán y calle Muñoz Pérez, para ocupación con edificación destinada a cocheras y almacenes.

==========

5. UA-5 Estudio de Detalle en manzana delimitada por Ronda de las Erillas, Colón, Echegaray y San José.

Ordenación de vacío interior de manzana disponiendo edificación destinada a vivienda unifamiliar, alrededor de un espacio libre central, abierto a Ronda de las Erillas.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÓRDOBA 04/06/10 - Exp. 07-00119-RF Pág. 5 de 18
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 28 JUL. 2010
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE FERNAN NUÑEZ
Secretaría

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÓRDOBA 04/06/10 - Exp. 07-00119-RF Pág. 6 de 18
VISADO ESTATUTARIO EL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PLANEAMIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD DEL COLEGIO CON EL CONTENIDO DEL MISMO.

Subsanación deficiencias

2. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA.

2.1.- NUEVO CONTENIDO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA.

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

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

Nº 5. Clasificación del suelo.
Nº 6. Calificación del suelo.
Nº 7. Sectores y unidades de actuación.
Nº 8. Protección, alturas y alineaciones.
Reflejándose en todos la ampliación de suelo urbano antes expuesta.

Y se agrega un nuevo plano:

- nº 9.1 Ordenación. alineaciones y rasantes
- nº 2.1 Infraestructuras y servicios urbanos: abastecimiento
- nº 3.1 Infraestructuras y servicios urbanos: alcantarillado
- nº 4.1 Infraestructuras y servicios urbanos: red de media tensión
- nº 4.2 Infraestructuras y servicios urbanos: red de baja tensión y alumbrado público
- nº 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.

Se incluye las nuevas normas con las modificaciones introducidas según los objetivos propuestos.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÓRDOBA 04/06/10 - Exp. 07-00119-RF Pág. 7 de 18
VISADO ESTATUTARIO EL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PLANEAMIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD DEL COLEGIO CON EL CONTENIDO DEL MISMO.

subsanacion deficiencia

APROBADO DEFINITIVAMENTE PLENO 28 JUL 2010 FERNAN-NUÑEZ EL SECRETARIO

2.2. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA CON LA NUEVA NORMATIVA URBANÍSTICA.

Artículo 10. Cesiones de suelo. Reparto de cargas.

1. Los propietarios de Suelo Urbano incluidos en el ámbito de una unidad delimitada en estas Normas, cederán obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, los terrenos destinados a viales, aparcamientos, y espacios libres contenidos en la Unidad de Actuación, tal como queda reflejado en el plano número 7, Sectores y Unidades de Actuación.

2. La distribución equitativa entre los propietarios de suelo urbano de las cargas derivadas de las cesiones gratuitas de suelo, se realizará mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación o Compensación.

3. Las cesiones de suelo se realizarán simultáneamente a la aprobación definitiva de los Estudios de Detalle desarrollados sobre las Unidades de Actuación, o bien en el momento de otorgamiento de licencia de Parcelación, si la cesión no se hubiese realizado con anterioridad. En el supuesto de que la cesión de suelo se realice en la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, y los terrenos estuvieran sin urbanizar, se hará constar en la escritura de los terrenos, las obligaciones por parte del cedente en orden a la ejecución de las obras de urbanización que le correspondiere.

4. Para la clasificación de suelo urbano no consolidado excluido de unidad de ejecución se establece su régimen conforme al artículo 55.2 de la LOUA. De esta manera los deberes pendientes para estos suelos se cumplirán con la licencia de Legalización de las edificaciones ya construidas o la licencia de obras mayor de las edificaciones de nueva construcción. El plazo máximo para ejecutar el expediente de legalización será de cuatro años desde la aprobación definitiva del presente documento.

TITULO III. DISPOSICIONES PARA EL DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

CAPITULO I. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN SUELO URBANO.

Artículo 15. Alcance.

El desarrollo de las Normas Subsidiarias sobre Suelo Urbano, exige en determinadas zonas la redacción de un planeamiento derivado que concrete y especifique la ordenación establecida.

Con este objeto se han establecido CINCO Unidades de Actuación, y un área de reforma interior cuyos ámbitos quedan delimitados en el plano de ordenación número 7: (Sectores y Uds. de Actuación).

Artículo 18. Características y determinaciones de las Unidades de Actuación y Áreas de Reforma Interior.

En cuadro anexo contenido al final de título, se establecen la superficie, edificabilidad, cesiones para sistemas locales, uso, intensidad y planeamiento detallado de cada una de las Unidades de Actuación y de las Áreas de Reforma Interior.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÓRDOBA 04/06/10 - Exp. 07-00119-RF Pág. 8 de 18
VISADO ESTATUTARIO EL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PLANEAMIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD DEL COLEGIO CON EL CONTENIDO DEL MISMO.

Subsanación deficiencias

APROBADO DEFINITIVAMENTE PLENO 28 JUL. 2010 LA SECRETARIA

UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO						
	UA-1	UA-2	UA-3	UA-4	UA-5	ARI-6
SUPERFICIE TOTAL M2.	5.450	14.350	5.130	5.300	6.330	5.634,45
CALIFICACION.	ECH	ECH	ECH	I	ECH	T
SUP. EDIFICABLE M2.	2.725	7.915	2.565	2.920	3.170	2.994,00
SUP. AREAS LIBRES M2.	1.430	3.900	1.520	1.300	1.430	795,42
SUP. VIALES M2.	1.295	2.535	1.045	980	1.730	2.896,26
POTENCIAL VIVIENDAS.	34	99	32	-	40	-

ECH - EXTENSION DEL CASCO HISTORICO.
I - INDUSTRIAL.
T - TERCIARIO

Artículo 26. Normas generales relativas al uso del suelo.

6.- El uso de Tanatorios se permitirá dentro de suelo urbano, exclusivamente, en solares de uso industrial o terciario.

Artículo 32. División en Zonas.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el presente Título, se establecen las siguientes zonas de aplicación de normativa homogénea:

CASCO HISTORICO
EXTENSION DEL CASCO HISTORICO
ENSANCHE
UNIFAMILIAR AISLADA
INDUSTRIAL
TERCIARIO
AGROPECUARIO

Todas estas zonas quedan grafiadas en el plano número 6, (Calificación del Suelo).

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÓRDOBA 04/06/10 - Exp. 07-00119-RF Pág. 9 de 18
VISADO ESTATUTARIO EL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PLANEAMIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD DEL COLEGIO CON EL CONTENIDO DEL MISMO.

subsanación deficiencia

CAPITULO VII.BIS ORDENANZAS PARA LA "ZONA TERCIARIO".

APROBADO DEFINITIVAMENTE PLENO 28 JUL. 2010 FERNAN-NUÑEZ LA SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE FERNAN NUÑEZ Secretaría

Artículo 67.BIS Definición.

Corresponde a aquellas zonas sobre las que se propone un uso terciario dentro de la Unidad de Actuación ARI-6.

El ámbito de la zona terciario queda delimitado en el Plano de Ordenación n.6 (Calificación del Suelo).

Artículo 68.BIS Condiciones de Uso.

1. 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 en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc

2. Los usos permitidos quedan regulados por la normativa sectorial y ambiental aplicable si bien se incluye el uso tanatorio.

Artículo 69.BIS Unidad de Intervención Edificatoria.

1. La unidad de Actuación edificatoria es la parcela catastral existente.

2. Se permiten las agregaciones de parcelas, con un fondo máximo de parcela de 35 m a calle A, y sin más limitación el resto de los casos. Se solicitara licencia de parcelación.

3. Las segregaciones de parcela existentes serán autorizables, siempre que la parcela mínima resultante sea superior a 250 m2. Se solicitará licencia de Parcelación.

Artículo 70.BIS Aprovechamiento Urbanístico.

1. El número de plantas de la edificación será el señalado en el plano de ordenación nº 8 y se limita a dos plantas en todo el suelo reclasificado.

2. No se fija altura máxima, debiendo la misma justificarse por el propietario en razón de la naturaleza de la actividad terciaria con un máximo de 12 metros desde la rasante de la calle.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÓRDOBA 04/06/10 - Exp. 07-00119-RF Pág. 10 de 18
VISADO ESTATUTARIO EL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PLANEAMIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD DEL COLEGIO CON EL CONTENIDO DEL MISMO.

Subsanación de deficiencias

3. Podrá autorizarse la construcción de hasta dos plantas de sótano siempre que se justifique constructivamente o bien aumentar la altura máxima de éste de 3 metros hasta 5 metros. La planta de sótano podrá sobrepasar más de 1,20 metros la rasante, en edificios en esquina, siempre que la altura total del edificio no sobrepase los 12 metros. Las plantas de sótano no computarán a efectos de edificabilidad y podrán ocupar el 100 % de la parcela.

4. La ocupación máxima de la parcela se limitará por un fondo máximo edificable que en las edificaciones a la calle A se fija: debiéndose retranquear al menos 7 metros del fondo de la parcela. Las edificaciones con fachada a la calle B se retranquearán al menos 3 metros sobre la rasante de la calle B de su fondo de parcela. Considerándose fondo de parcela la medianera paralela a la fachada principal del edificio.

5. Se permitirán retranqueos a linderos frontales (fachada) a las parcelas con fachada a la calle A estos retranqueos serán continuos en la totalidad del frente de manzana. Dichos retranqueos deberán tener carácter unitario por que se regularán mediante Estudio de Detalle. Se permitirán retranqueos a linderos frontales y laterales a las parcelas con fachada a la calle B. En estos casos se establece un retranqueo mínimo de 2 metros.

6. Se permiten vuelos con una dimensión máxima que no sobrepase el acerado al que invadan.

7. El vallado de las parcelas no sobrepasará los 2,50 metros de altura y deberá ser permeable visualmente hablando, quedando prohibidos cerramientos opacos como vallados de parcela a altura mayor a 1 metro.

8.- Las edificaciones con fachada a espacios libres tratarán ésta como fachada principal pudiendo abrir huecos en la misma.

CAPITULO IX. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACION PARA LAS ZONAS INCLUIDAS EN "UNIDADES DE ACTUACION" Y ARIs

Artículo 77. Definición.

Corresponde a aquellas zonas incluidas en una "Unidad de Actuación" para las que se prevé su desarrollo mediante "Estudio de Detalle" y áreas de reforma interior

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÓRDOBA 04/06/10 - Exp. 07-00119-RF Pág. 11 de 18
VISADO ESTATUTARIO EL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PLANEAMIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD DEL COLEGIO CON EL CONTENIDO DEL MISMO.

Subsanación referencia

APROBADO DEFINITIVAMENTE PLENO 23 JUL. 2010 FERNÁN-NÚÑEZ LA SECRETARIA

El ámbito de estas zonas queda delimitado en el plano de ordenación nº 7 (Sectores y Unidades de Actuación).

Las actuaciones que se ejecuten en desarrollo del ámbito del ARI – 6 deberán cumplir además de las medidas de protección y corrección ambiental establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental, aquellas otras que integran el condicionamiento del Informe de Valoración Ambiental emitido por la Conserjería de Medio Ambiente, de carácter vinculante e incorporado en la resolución de aprobación definitiva del ámbito.

Artículo 83. Objetivos y directrices de las Unidades de Actuación y Áreas de Reforma Interior y sus sistemas de actuación.

==========

1. UA-1 Estudio de Detalle "Nave del Monte de los Toledanos"

Ordenación de los terrenos ocupados actualmente por nave industrial en caso de transformación a uso residencial. Se prevé la apertura de un espacio libre que conecte el centro de EGB con la Avda. de Juan Carlos I.

En tanto no se desarrolle la Unidad de Actuación, será de aplicación el artículo 31 de las presentes Normas Urbanísticas.

==========

2. UA-2 Estudio de Detalle de la manzana delimitada por Ronda de las Erillas, Barrioseco, Espejos y Córdoba.

Ordenación del vacío interior y del borde Este de la manzana (Ronda de las Erillas), disponiendo edificación residencial unifamiliar alrededor de un espacio libre central, conectado a las calles Ronda de las Erillas y los Espejos.

==========

3. UA-3 Estudio de Detalle en manzana delimitada por carretera CN-331, José María Pemán, Olivo y Mateo Inurria.

Ordenación de vacío urbano en zona adyacente a la carretera CN-331. Se prevé la continuación de la calle José María Pemán, con un trazado paralelo a la

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÓRDOBA 04/06/10 - Exp. 07-00119-RF Pág. 12 de 18
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 28 JUL. 2010 FERNAN-NUÑEZ LA SECRETARIA

carretera por el borde superior del desnivel existente, hasta enlazar con la calle Mateo Inurria, consolidándose con edificación residencial unifamiliar.

==========

4. UA-4 Estudio de Detalle en manzana delimitada por San Marcos, Muñoz Pérez, Olivo y José María Pemán.

Ordenación de vacío interior de manzana mediante la apertura de un vial entre calle José María Pemán y calle Muñoz Pérez, para ocupación con edificación destinada a cocheras y almacenes.

==========

5. UA-5 Estudio de Detalle en manzana delimitada por Ronda de las Erillas, Colón, Echegaray y San José.

Ordenación de vacío interior de manzana disponiendo edificación destinada a vivienda unifamiliar, alrededor de un espacio libre central, abierto a Ronda de las Erillas.

==========

6. ARI-6 Área de reforma interior delimitada por el cementerio, el camino de acceso al mismo y la c/ José Dámaso Alonso

---

Ordenación mediante viario perimetral y tangente al área libre anexa a la calle José Dámaso Alonso.

- El sistema de actuación será por compensación.
- Para su desarrollo no se necesita estudio detalle, sólo proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÓRDOBA 04/06/10 - Exp. 07-00119-RF Pág. 13 de 18
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 28 JUL 2010
FERNÁN NÚÑEZ
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE FERNAN NUÑEZ
Secretaría

CAPITULO IX.BIS NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION PARA ACTUACIONES AISLADAS

Artículo 77.BIS. Definición.

Corresponde a aquellas zonas incluidas en una "Actuación Aislada" para las que se prevé su desarrollo mediante "Expropiación".

El ámbito de estas zonas queda delimitado en el plano de ordenación nº 7 (Sectores y Unidades de Actuación).

Artículo 78.BIS Delimitación.

Los expedientes de expropiación podrán reajustar la delimitación de las "Actuación Aislada" señalada en las presentes Normas, justificando la decisión en un estudio pormenorizado del parcelario existente, y con el propósito de dar un más efectivo cumplimiento a los objetivos y directrices marcadas para cada "Actuación Aislada". Las parcelas excluidas de la delimitación quedarán afectadas por las ordenanzas de aplicación a las zonas colindantes.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÓRDOBA 04/06/10 - Exp. 07-00119-RF Pág. 14 de 18
VISADO ESTATUTARIO EL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PLANEAMIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD DEL COLEGIO CON EL CONTENIDO DEL MISMO.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MUNICIPIO		
NORMATIVA URBANÍSTICA	Fichas de planeamiento y gestión	FICHA 1

ÁREA DE REFORMA INTERIOR	ARI-6

Definición del ámbito

Tipo:	ARI	
Superficie:	5634,45	m²

Regimen del suelo (*)

Clasificación:	Urbano
Categoría:	Urbano no consolidado Ordenado

Plazos de Ejecución

De la Urbanización:	48 meses
De la Edificación:	96 meses

Previsiones de programación y gestión

Plazo máximo aprobación	2 años
Tipo de iniciativa preferente	privada

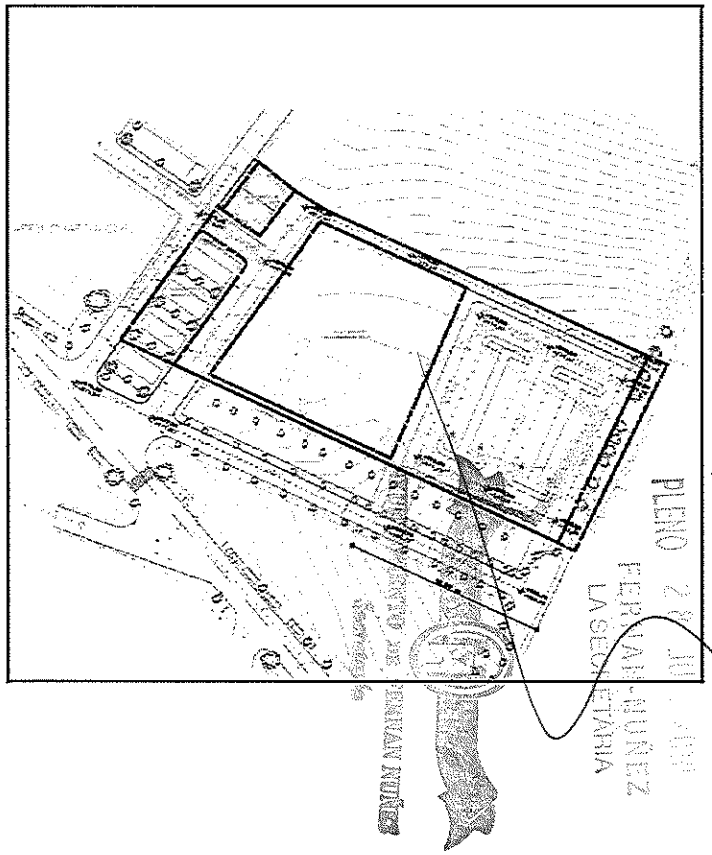
Uso e intensidad global

Uso:		Terciario
Edificabilidad:	0,5313	m²t/m²s

Aprovechamiento

Área de reparto:	1	
A. medio:	0,5313	UA/m²s
A. objetivo:	2994	m²t
Coef. Ponderación:	1,0000	
A. Homogeneizado:	2994	UA
A. Subjetivo:	2694,60	UA
Exceso A. Subjetivo:	0	UA
A. 10% Municipal:	299,40	UA

Situación y ordenación



Usos pormenorizados

Terciario	2994	m²t

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres	795,42	m²s
Equipamientos		
Aparcamientos públicos	40	plazas

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Ordenanzas:	Las determinadas para el ARI en el plano de ordenación conforme a la califación en él establecida. La regulación aplicable serán las normas urbanisticas relativas a las ordenanzas y al suelo urbano ordenado.
Alineaciones y rasantes:	Quedan expresadas en el anexo cartográfico de ordenación detallada de sector (plano 9.1). Podrán ser reajustadas mediante aprobación de estudio de detalle.
Altura y número de plantas:	Las expresadas en el plano de ordenación completa (plano 8).
Usos:	Se podrán destinar a cualquiera de las variantes de definición de uso terciario que aparece en las ordenanzas reguladoras Art. 68 BIS.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÓRDOBA 04/06/10 - Exp. 07-00119-RF Pág. 15 de 18
VISADO ESTATUTARIO EL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PLANEAMIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD DEL COLEGIO CON EL CONTENIDO DEL MISMO.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO 28 JUL. 2010
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

subsanación requerida

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MUNICIPIO		
NORMATIVA URBANÍSTICA	Fichas de planeamiento y gestión	FICHA 2

Actuación aislada	AA - 1

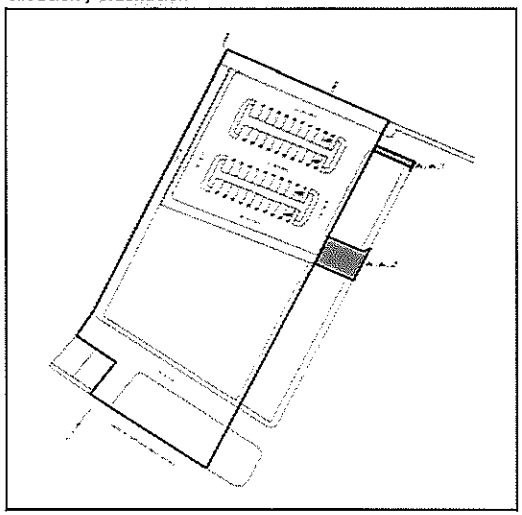
Definición del ámbito

Tipo:	Sistema Viario
Superficie:	23,61 m^2

Regimen del suelo (*)

Clasificación:	Urbano
Categoría:	Consolidado
Titularidad:	Privado

Situación y ordenación



Uso global

Viario

Instrumento de ejecución y forma de obtención

Instrumento de ejecución:	Proyecto de Obra Ordinaria
Sistema de obtención:	Expropiación

Previsión de programación y gestión

Obtención del suelo:	4 años desde aprobación definitiva de innovación

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10 de la LOUA

Objetivos y criterios de ordenación

Establecer un viario de conexión del sector ARI-6 con el camino de acceso al cementerio, que mejora la conexión y permeabilidad de la unidad

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÓRDOBA 04/06/10 - Exp. 07-00119-RF Pág. 16 de 18
VISADO ESTATUTARIO EL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PLANEAMIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD DEL COLEGIO CON EL CONTENIDO DEL MISMO.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MUNICIPIO		
NORMATIVA URBANÍSTICA	Fichas de planeamiento y gestión	FICHA 3

Actuación aislada	AA-2

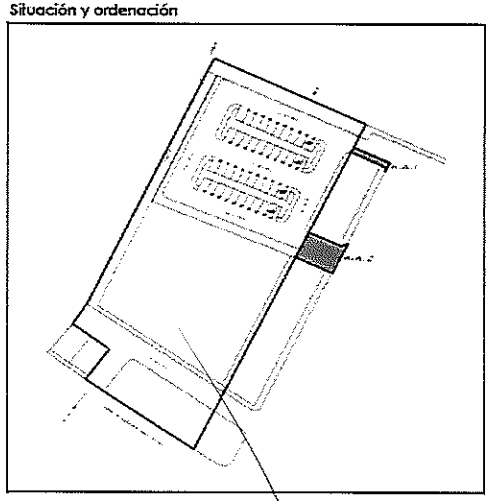
Definición del ámbito

Tipo:	Sistema Viario	
Superficie:	105,30	m^2

Regimen del suelo (*)

Clasificación:	Urbano
Categoría:	Consolidado
Titularidad:	Privada

Situación y ordenación



Uso global

Viario

Instrumento de ejecución y forma de obtención

Instrumento de ejecución:	Proyecto de Obra Ordinaria
Sistema de obtención:	Expropiación

Previsión de programación y gestión

Obtención del suelo:	4 años desde aprobación definitiva de innovación

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10 de la LOUA

Objetivos y criterios de ordenación

Establecer un viario de conexión del sector ARI-6 con el camino de acceso al cementerio, que mejora la conexión y permeabilidad de la unidad

subsanación deficiencias

ARI - 6
NORMATIVA URBANÍSTICA

PLENO
FERNÁN-NÚÑEZ
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE FERNÁN NÚÑEZ
Secretaría

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÓRDOBA 04/06/10 - Exp. 07-00119-RF Pág. 17 de 18
VISADO ESTATUTARIO EL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PLANEAMIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD DEL COLEGIO CON EL CONTENIDO DEL MISMO.

Fernán-Núñez, mayo de 2010.

Subsanación deficiencias

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 28 JUL. 2010
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

Fdo.: Fco. Javier Aragonés Morales
ARQUITECTO

AYUNTAMIENTO DE FERNAN NUÑEZ
Secretaría

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÓRDOBA 04/06/10 - Exp. 07-00119-RF Pág. 18 de 18
VISADO ESTATUTARIO EL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PLANEAMIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD DEL COLEGIO CON EL CONTENIDO DEL MISMO.