INNOVACIÓN de las NORMAS SUBSIDIARIAS de PLANEAMIENTO del TÉRMINO MUNICIPAL de FERNAN NUNEZ, para la UNIDAD de ACTUACIÓN U.A.-5, sita en RONDA de las ERILLAS s/n.

PROMOTOR: CONSTRUCCIONES JIRO S.L.

REDACTOR: RAFAEL BERNAL LAZARO

PLENO 2 7 ULT. 2805 FERNAN-HUNEZ

LASECRETARIA

APROBADO DEFINITIVAMENTE PLENO 0 2 400 2006 FERNAN-MONEZ LA SECRETARIA

PLENO FERNAN-NUNEZ LA SECRETARIA

# INDICE GENERAL.-

#### MEMORIA.

MEMORIA INFORMATIVA.
MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### NORMAS URBANÍSTICAS.

NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA.

APROBADO INICIALMENTE
PLENO 27 GCT. 2005
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

PLAN DE ETAPAS.

#### PLANOS.

#### DE INFORMACION.

- 1.- Clasificación del Suelo Planeamiento Vigente.
- 3.- Calificación del Suelo Planeamiento Vigente.
- 5.- Sectores y Unidades de Actuación Planeamiento Vigente.
- 7.- Protección, Alturas y Alineaciones Planeamiento Vigente.

#### DE ORDENACION.

2.- Clasificación del Suelo - Planeamiento Modificado.

4.- Calificación del Suelo – Planeamiento Modificado.

- 6.- Sectores y Unidades de Actuación Planeamiento Modificado.
- 8.- Protección, Alturas y Alineaciones Planeamiento Modificado.
- 9.- Ordenación General Planeamiento Modificado.
- 10.- Usos del Suelo UA-5 Planeamiento Modificado.
- 11.- Alineaciones y Rasantes Planeamiento Modificado.

NEROS COSTRITAMENTE PLENO 6 2 NOV. 2006 FERNAN-NUÑEZ LA SECRETARIA

APROBADO PODVISIONALMENTE

PLENO 3/1 EVE. 2606 FERNAN-NUÑE

APROBADO II CIALMENTE PLENO 27 801. 2005 FERNAN-DUÑEZ LA SECHETARIA

# MEMORIA INFORMATIVA.

APROBADO ZOOVISIONALMENTE PLENO 3 1 ENE. 2008 FERNAN-NUÑEZ LA SECHETARIA

APROBADO DEFINITIVAMENTE PLENO 02 NOV. 2006 FERNAN-NOÑEZ LA SECRETARIA

# 1.- OBJETO Y CONTENIDO .-

#### 1.1.- OBJETO.-

La presente Innovación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Fernán Núñez (Córdoba), tiene por objeto modificar la actual Unidad de Actuación en Suelo Urbano UA-5, mediante el diseño de un nuevo viario, distinto del que figura en las Normas, así como de la dotación de Áreas Libres y Equipamientos. A su vez, se modifica la delimitación del ámbito de actuación de la mencionada Unidad de Actuación, excluyendo de ella una serie de edificaciones, de nueva construcción, con fachadas y servicios urbanísticos a la calle Colón.

La modificada Unidad de Actuación, llevará consigo la apertura de un nuevo viario, así como la reserva para las dotaciones, cuyas especificaciones quedarán fijadas en la presente Innovación.

Se trata de una modificación de elementos de las reguladas en el art. 36 de la LOUA, que se deberá tramitar de acuerdo con los procedimientos ordenados en la misma.

El promotor de esta Innovación de las Normas Subsidiarias es la entidad mercantil CONSTRUCCIONES JIRO S.L., siendo el redactor de la misma el arquitecto D. Rafael Bernal Lázaro.

PLENO 2 / GET. 2

1.2.- CONTENIDO.-

La presente Innovación contiene los siguientes documentos:

Memoria Informativa.

- Memoria Justificativa.

- Normas Urbanísticas.

- Plan de Etapas.

Planos de Planeamiento Vigente y Planeamiento Modificado.

LA SECRETARIA

APROGADO DEFINITIVAMENTE PLENO © 2 (NOV. 2006

FERNAN NUNEZ

Memoria I

# 2.- PLANEAMIENTO VIGENTE. ANTECEDENTES .-

## 2.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE.-

El Planeamiento vigente son las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Fernán Núñez, aprobadas definitivamente con suspensiones por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 19 de Julio de 1.991, así como aprobadas definitivamente la subsanación de deficiencias con fecha 23 de Mayo de 1.997.

2.2.- DETERMINACIONES DEL PLA VIGENTE PARA LAS ZONAS INCL "UNIDADES DE ACTUACION".-

PLANEAMIENTO INCLUIDAS EN

- El Planeamiento vigente (Normas Subsidiarias), delimita un total de cinco Unidades de Actuación en Suelo Urbano (UA-1 a UA-5).
- En el art. 83 de las citadas Normas, se fijan, para cada una de estas Unidades de Actuación, los objetivos y directrices a alcanzar en cada una de ellas.
- Así mismo, de acuerdo con un cuadro anexo contenido al final del art. 22, se fijan, para cada Unidad de Actuación, las superficies de actuación, calificación, superficie edificable en m2, superficie de áreas libres en m2, superficie de viales en m2 y potencial de viviendas. Este mismo cuadro se encuentra incluido en el plano nº 7 de las Normas.

Por otro lado, en el art. 17 de las Normas, se especifica el desarrollo urbanístico de las distintas Unidades de Actuación.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 0 2 NOV. 2006
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

APROBADO PROVISIONALMENTE PLENO S(1 ENE. 2986 FERNAN-PUÑEZ LA SECHETARIA

Innovación UA-5 - Fernán Núñez

### 3.- EL LUGAR.-

## 3.1.- ENCUADRE URBANO.-

APROBADO MICIALMENTE
PLENO 27 0CT. 2005
FERNAN-MOÑEZ
LA SECRETARIA

La Unidad de Actuación UA-5, se ubican al norte del núcleo urbano de Fernán Núñez, dentro de los límites de Suelo Urbano delimitado en las Normas, y cercana a la actual carretera nacional C.N.-331 Córdoba-Málaga.

Los terrenos se encuentran bien enclavados, en lo que se refiere a comunicaciones viarias, y disponen de las redes básicas de infraestructuras.

La nueva Unidad de Actuación UA-5 ocupará parte de la superficie correspondiente a la actual Unidad de Actuación UA-5 a la que sustituye, tras la exclusión de la misma de las edificaciones existentes en la calle Colón.

# 3.2.- CARACTERISTICAS FISICAS Y NATURALES DEL TERRITORIO.-

En la actualidad, las características físicas de la Unidad de Actuación son las siguientes:

Unidad de Actuación UA-5, ses	gún Normas	APROBADO PROVISIONALMENTE PLENO 3 / EKE. 2008
. Forma	Poligonal irre	egular. FEFNAN-MUÑEZ LA SECHETARIA
. Linderos	Norte Este Sur Oeste	Calle Ronda de las Erillas. C/ Colón y fincas colindant Fincas colindantes. Fincas colindantes.
. Ancho medio Norte-Sur	129,50 m.	APROBADO DEFINITIVAMENTE
. Ancho medio Este-Oeste	60,00 m.	PLSNO 0 2 KGV. 2006
. Superficie (según Normas)	6.330,00 m2	FERNAN <del>-NUÑE</del> Z LA SECB <del>ET</del> ARIA
. Topografia	Ascendente e	en sentido Norte-Sur.

Tras las modificaciones introducidas en la presente Innovación, en la que se excluyen de la Unidad de Actuación, el conjunto de viviendas de nueva construcción recayentes a la calle Colón, las características físicas de la U.A.-5 quedan de la siguiente forma:

FERNAN-NUNEZ LA SECRETARIA

Unidad de Actuación UA-5.-

Poligonal irregular.

. Forma .....

Calle Ronda de las Erillas. Norte ..... . Linderos .....

C/ Colón y fincas colindant Este ......

Fincas colindantes. Sur ...... Fincas colindantes. Oeste .....

129,50 m. . Ancho medio Norte-Sur ......

. Ancho medio Este-Oeste ...... 40,00 m.

. Superficie (según Normas) .... 5.136,89 m<sup>2</sup>

. Topografía ..... Ascendente en sentido Norte-Sur.

La determinación mas precisa de las características físicas y naturales del terreno vendrá dada por los estudios geotécnicos que se deberán realizar previamente a la redacción del Proyecto de Urbanización.

PLENO

## 3.3.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES .-

En la totalidad de la Unidad de Actuación UA-5 actual, se pueden distinguir dos zonas con usos diferenciados:

. La zona que se pretende excluir de la Unidad, formada por edificaciones que, como se dijo anteriormente, son de reciente construcción y está constituida por edificios de viviendas uni o plurifamiliares, de dos o tres plantas, y alguno de ellos sin terminar.

. El resto del Sector, que constituirá la nueva Unidad de Actuación UA-5, se dedica parte de él como huertos, y la zona más cercana a la calle Ronda de las Erillas, está sin uso determinado. En el interior de esta zona, tan solo puede apreciarse la existencia de algún cobertizo para uso agrícola.

PLENO 27 OCT. 2005
FERNAN-NONEZ
LA SECRETARIA

# 3.4.- RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.-

Los terrenos en sí carecen, en la actualidad en su interior, de red viaria e infraestructuras y servicios urbanísticos. No obstante, teniendo en cuenta que estos terrenos son colindantes con la calle Ronda de las Erillas, así como la calle Colón, que sí disponen de todos los servicios, es posible la conexión con las infraestructuras a ejecutar en dicho Sector.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

De esta forma:

PLENO O 2 NOV. 2006 FERNAN-NUÑEZ LA SECRETARIA

- El abastecimiento de agua potable resulta posible conectando a la red municipal que discurre por la calle Ronda de las Erillas, así como por la calle Colón.
- El saneamiento resulta factible, dada la pendiente favorable del terreno (descendente hacia la calle Ronda de las Erillas). La conexión se realizará a la red general que discurre por dicha calle.
- El suministro eléctrico resulta fácil por su proximidad a la red eléctrica con capacidad suficiente.

- La conexión a la red telefónica es también factible, gracias a las instalaciones actualmente existentes.

PLENO 3 1/ENE. 2005 FERMAN-NUÑEZ LA SECRETARIA

## 3.5.- DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMA.-

De acuerdo con el art. 17.1. de la L.O.U.A., las densidades y edificabilidades máximas, en suelo urbano no consolidado de uso residencial, serán las siguientes:

- Densidad máximas de viviendas ........... 75 viv./Ha.

APROBADO INCIMENTE

- Edificabilidad máxima ...... 1 m2t/m2s.

PLENO 27 SCT. 2005

ENNAH-NUÑEZ LA SECRETARIA

# 3.6.- DOTACIONES MÍNIMAS Y OTRAS RESERVAS.-

De acuerdo con el art. 17.2.a de la L.O.U.A., en suelo urbano no consolidado de uso residencial, las reservas mínimas de suelo para uso dotacional serán las siguientes:

- Parques y Jardines:

APROBADO PROVISIONALMENTE

• 18 a 21 m2 por cada 100 m2 de techo residencial.

• > 10% de la superficie del Sector.

FERNAN-NUÑEZ LA SECRETARIA

- Equipamientos de Interés Público y Social y Centros Docentes,
  - 12 a 34 m2 por cada 100 m2 de techo residencial.
- Aparcamientos:
  - 0,5 a 1 plaza por cada 100 m2 de techo edificable.

APROBADO DEFINITIVAMENTE PLENO 0 2 NOV. 2006 FERNAN-NUÑEZ LA SECRETARIA

# 3.7.- CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS .-

Serán objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Fernán Núñez:

- Los viales urbanizados con las infraestructuras y servicios urbanos de energía eléctrica, alumbrado, saneamiento, agua potable y telefonía.
- Los terrenos destinados a las dotaciones de cesión obligatoria.
- El 10% del aprovechamiento del Sector.

PLENO 27 081. 2005 FERNAN-BUÑEZ LASECRETARIA

# 3.8.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN.-

Las condiciones de desarrollo y gestión para la Unidad de Actuación UA-5, serán las que se describen a continuación:

APROBADO DES

- Sistema de Gestión: La promoción será privada.

PLENO 0 2 NOV. 2586

- Sistema de Actuación: El sistema de actuación será el de CRETARIA Compensación.

- Ejecución de Planeamiento: El Sector materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único Proyecto de Urbanización para la totalidad del mismo.

APROBADO (ROVISIONALMENTE PLENO 3 1 ESE 2006

FERNAM-NUÑEZ LA SECRETARIA

## 3.9.- CARGAS DE URBANIZACIÓN .-

Los propietarios de suelo, realizarán a su costa las obras de urbanización necesarias para que las parcelas resultantes adquieran la condición de solar, de acuerdo con las condiciones fijadas por la vigente L.O.U.A.

## 3.10.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.-

Se relaciona a continuación los propietarios de las parcelas incluidas dentro de la nueva Unidad de Actuación UA-5, así como sus porcentajes de participación sobre el total.

N° de Parcela	Propietario	Superficie	Porcentaje	
1	CONSTRUCCIONES JIRO S.L.	2.688,40 m2	52,34%	
2	CONSTRUCCIONES JIRO S.L.	1.277,53 m2	24,87%	
3	CONSTRUCCIONES JIRO S.L.	1.170,96 m2	22.79%/	
Total UA-5		5.136,89 m2	100%	

PLENO 27 GET 2005

FERNAN NUÑEZ

# 3.11.- CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.-

Tras el estudio de la información urbanística reseñada, podemos destacar las siguientes conclusiones a tener en cuenta en la propuesta de ordenación:

• Ni las características naturales de los terrenos, ni los usos a los que actualmente se destinan los mismos, suponen inconveniente alguno para la urbanización del Sector.

• La superficie total de la nueva Unidad de Actuación UA-5 resulta ser, SECRETARIA tras los levantamientos topográficos realizados, de 5.136,89 m2.

- La conexión viaria del Sector con el suelo urbano del municipio, se resuelve correctamente a través de las calles Ronda de las Erillas y Colón.
- Por la situación y estado de las distintas redes de infraestructuras básicas existentes en las calles Ronda de las Erillas y Colón, es totalmente factible la realización de las distintas conexiones a ellas, y sus secciones son suficientes para dar servicio a la urbanización.

APROBADO PROVISIONALMENTE
PLENO 3 1 FEBRUAR GEZ
LA SECHETARIA

APROBADO INTALMENTE
PLENO 27 OCT. 2005
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

APROBADO LEFINITIVAMENTE PLENO 0 2 154 2006 FERNAN NUÑEZ LA SECRETARIA

UBICACIÓN FOTOGRÁFICA

APROBADO PROVISIONALMENTE
PLENO 1 ENE. 2908
FERNAN-NUÑEZ
FERNAN-NUÑEZ
SECRETARIA

APROBADO MODALMENTE
PLENO 27 GCT. 2005
FERNAN-NUÑEZ
LA SEGRETARIA



APROBADO PLOVISIONALMENTE
PLENO 3 1 EVE. 2395
FERNAN-NUNEZ
LA SECRETARIA

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 0 2/ NOV. 2006
FERNAN-NUÑEZ
LYSECHETARIA

PLENO 2 7 GUI. 2005
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

Unidad de Actuación UA-5 modificada



APROBADO PROVISIONALMENTE
PLENO SI EHE. 2000
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

APROBADO DEFINIVAMENTE PLENO O 2 ROV. 2006 FERMAN-NUÑEZ LA SECHETARIA

APROBADO NO ALMENTE
PLENO 27 GCT. 2005
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

APROBADO DEFINITIVAMENTE PLENO O 2 NOV. 2006 FERNAN-NUÑEZ LA SECRETARIA

# MEMORIA JUSTIFICATIVA.

APROBADO PROVISIONALMENTE
PLENO 1 1 ENE. 2006
FERNAY-NUÑEZ
LA SECRETARIA

APROBADO IN

# 1.- PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

1.1.- PROCEDENCIA.
PLENO 2 7 GET. 2005

FERNAN-NUNEZ

FERNAN-NUNEZ

Los procedimientos de alteración del Planeamiento podrán llevarse a cabo mediante la revisión o modificación de alguno de sus elementos, según los arts. 37 y 38 de la L.O.U.A.

Se entiende por revisión la alteración integral de la ordenación establecida por el planeamiento vigente; en los demás supuestos se considera procedente la modificación del mismo.

En el art. 4 "Vigencia, revisión y modificación de las Normas Subsidiarias", de las Normas Subsidiarias Municipales de Fernán Núñez, se enumeran con carácter enunciativo, no limitativo, las causas que podrán provocar la Revisión o Modificación de Elementos de las Normas. En dicho artículo, se indican las causas para proceder a una Modificación Puntual de Normas. Entre ellas encontramos las siguientes, que atañen a nuestro caso:

1.- Cambio de detalle en alineaciones, siempre que no se opte por la redacción de un Estudio de Detalle.

APROPADO PARO

2.- Cambios en el tamaño, límites o ubicación de equipamiento. PLENO 3 (1 ENE. 2006) FERNAN-NUÑEZ

3.- Rectificación aislada y puntual en los límites de suelo urbano urbanizable.

La presente Innovación no altera ninguno de los contenidos que se señalan como objeto de revisión en la L.O.U.A., ni en art. 4 de las Normas Subsidiarias Municipales de Fernán Núñez, por lo que procede, por tanto, su tramitación como Modificación Puntual.

APROBADO DEFINITIVAMENTE PLENO O 2 NOV. 2008 FERMAN-NUÑEZ LA SECRETARIA

Innovación UA-5 - Fernán Núñez

APROBADO INCIALMENTE

PLENO 2 7 801. 2005

FERNAN-NUNEZ LA SECDETARIA

## 1.2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.-

La existencia de una serie de edificaciones de reciente construcción, incluidas en la Unidad de Actuación UA-5, y situadas en la calle Colón, totalmente consolidadas y equipadas con los servicios urbanísticos, hacen aconsejable la exclusión de las mismas de esta Unidad, con el fin de poder ejecutar de forma adecuada la zona resultante.

La presente Innovación de las Normas, contempla la conveniencia de crear una nueva Unidad de Actuación UA-5, sustituyendo a la actual UA-5, de cara a la ordenación y consolidación de un vacío urbano existente, dotándolo de servicios e infraestructuras y definiendo nuevas alineaciones y rasantes. En lo que se refiere a la reducción de superficie del ámbito de actuación de la nueva Unidad de Actuación UA-5, con respecto al que tenia, se realiza ésta ante la actual situación de consolidación y edificación que se presenta en la calle Colón, ya que el dejar dentro de la Unidad de Actuación estas zonas ya consolidadas dificultarían considerablemente el proceso de gestión y desarrollo de la misma.

Al quedar totalmente libre de edificaciones la mencionada UA-5, podemos efectuar un diseño adecuado a las necesidades, con una estructuración definida, y creando áreas libres y equipamientos que quedan totalmente integrados en la misma.

Por otro lado, dada la situación de la UA-5, los viales que se proyectan en la misma están totalmente definidos, conectándose a la calle Colón y Ronda de las Erillas.

Esta Innovación contempla la conveniencia de desarrollar una zona residencial de viviendas unifamiliares adosadas, que paliará la demanda de viviendas en Fernán Núñez.

APROBADO PROVISIONA

PLENO TE

LA SECRETARIA

3 1 ENT/201

ERNAN-NUNEZ LASECRETARIA

AFROBADO

#### 2.2.- CLASIFICACION DEL SUELO.

La Unidad de Actuación UA-5 queda clasificada como Suelo Unhano; y de la dispone de una superficie total de 5.136,89 m2.

PLENO 27 057. 2005

FERNA - NUNEZ

## 2.3.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCION

Las condiciones de desarrollo y gestión para la Unidad de Actuación UA-5, serán las que se describen a continuación:

### Unidad de Actuación UA-5

- Figura de Planeamiento: La Unidad de Actuación será objeto de un único Proyecto de Urbanización.
- Sistema de Gestión: La promoción será privada.
- Sistema de Actuación: El sistema de actuación será el de Compensación

## 2.4.- CARGAS DE URBANIZACION.

Los propietarios de suelo, realizarán a su costa las obras de urbanización necesarias para que las parcelas resultantes adquieran la condición de solar, de acuerdo con las condiciones fijadas por la vigente L.O.U.A.

### 2.5.- ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones y rasantes de la nueva Unidad de Actuación, serán las marcadas en el plano nº 6 "SECTORES y UNIDADES de ACTUACIÓN. Planeamiento Modificado", así como en el plano nº 11 "ALINEACIONES y RASANTES. Planeamiento Modificado", de la presente Innovación.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 0 2 NOV 2006

EPHINAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

Innovación UA-5 - Fernán Núñez

APROBADO INVIALMENTE

PLENO 2 2 201 2005

FERNAL JUNEZ

LA SE RETADIA

### 2.6.- ORDENANZAS.

Serán de aplicación a la nueva Unidad de Actuación UA-5, además de las Normas Generales de Ordenación, recogidas en el Título 4°, Capítulo 1°, las ordenanzas especificas para la Zona de "Extensión del Casco Histórico", especificadas en el Título 4°, Capítulo 4°, de las vigentes Normas Subsidiarias.

Así mismo, a las edificaciones excluidas de la Unidad de Actuación, le serán de aplicación las ordenanzas específicas para la Zona de "Extensión del Casco Histórico".

APROBADO PROVISIONALMENTE

JASECA

## 2.7.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

En función de las determinaciones fijadas en las Normas Subsidiarias Municipales de Fernán Núñez, en lo referente a la Unidad de Actuación UA-5, de la información urbanística recogida, así como de las pautas expresadas por el Excmo. Ayuntamiento a través de sus Servicios Técnicos y del S.A.U., los criterios seguidos para definir la ordenación del Sector, son los siguientes:

- Ordenación del Sector mediante una estructura viaria que conecte el mismo con el actual casco urbano, a través de la calle Ronda de las Erillas (trafico rodado) y calle Colón (peatonal).
- Ordenación del Sector de forma tal que queden ocultas las medianerías existentes, mediante el adosamiento a las mismas de las parcelas resultantes destinadas a zona residencial y equipamientos.
- Dotar al Sector de las infraestructuras adecuadas para su correcto desarrollo, apoyándonos siempre en las redes existentes en la calle Ronda de las Erillas y calle Colón.
- Dotar al Sector de los equipamientos y espacios libres proporcionales a su superficie, fijados en las Normas, situando los mismos en los lugares más idóneos.

APROBADO DEFINITIVAMENTE Memoria 13
PLENO 0 2 REL 2006

# 3.- <u>JUSTIFICACIÓN</u> <u>DE LA ORDENACIÓN</u> <u>PROPUESTA.-</u>

# 3.1.- ESTRUCTURA URBANÍSTICA Y ZONIFICACIÓN.

El esquema de la ordenación urbanística de la Unidad de Actuación UA-5, así como de su zonificación, queda fijada convenientemente en la presente Innovación de Normas, y su desarrollo se realizará mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización.

APROBADO INI

La ordenación urbanística se resuelve mediante una estructura urbanalation nun formada por un vial central de tráfico rodado que, partiendo de la cafle Retaria Ronda de las Erillas termina en una plaza central que permite el giro de los coches. Esta plaza se conectará con la calle Colón mediante un pasaje peatonal, cubierto en planta alta por una vivienda, que consolida, a nivel de fachadas, tanto la calle Colón como el conjunto interior de la Unidad de Actuación.

Las áreas libres rotacionales se plantean en dos espacios: uno, cercano a la calle Ronda de las Erillas y situado en el lateral izquierdo del nuevo vial, separado de este por una franja de aparcamientos, y rodeado por viviendas unifamiliares; y un segundo espacio, situado al fondo de la plaza central, y que sirve de antesala a la zona de equipamiento comunitario.

El mencionado equipamiento social, situado como ya se ha dicho al fondo de las áreas libres, si bien no viene condicionado por las fichas de planeamiento de las vigentes Normas Subsidiarias, sí lo demanda actualmente el Ayuntamiento de Fernán Núñez, ante las nuevas necesidades que plantea el municipio y la escasez de este tipo de suelo que existe en la zona.

Por tanto, mediante esta estructura urbanística se consigue:

PLENO 3 FRE 2005
FERNAR JUREZ
LA SEZECTABIA

• La conexión de la Unidad de Actuación UA-5, por una parte con la calle Ronda de las Erillas, a nivel de tráfico rodado, y por otra parte, de forma peatonal, con la calle Colón.

APROBADO DENNITIVAMENTE
PLENO O 2 NOV. 1906
FEDMAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

- La ocultación, mediante la ubicación de las zonas edificables adosadas a las fincas colindantes, de las antiestéticas vistas que presentan actualmente todas las medianerías, traseras de patios y corralones de los edificios existentes, eliminando el grado de degradación que presenta actualmente la zona.
- Dotar a la Unidad de Actuación de las infraestructuras adecuadas para su correcto desarrollo, apoyándonos siempre en las redes existentes en la calle Ronda de las Erillas y calle Colón.
- Dotar a la Unidad de las áreas libres adecuadas a su superficie y necesidades, así como de un espacio destinado a equipamiento social, que paliará las necesidades de este tipo de suelo que tiene actualmente el municipio.

  APROBADO INCIDADO INCIDA

LA SECRETARIA

# 3.2.- JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS.

Dado que la presente Innovación consiste en la sustitución de una Unidad de Actuación existente en las vigentes Normas Subsidiarias por otra nueva Unidad, siendo la superficie resultante de ésta inferior a la primitiva, al haberse reducido el ámbito de actuación de la misma, las superficies correspondientes a cesiones de espacios libres y viales se han reducido proporcionalmente a las mismas.

De esta forma, los cuadros de superficies quedan de la siguiente forma:

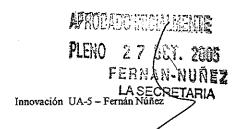
APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 0.2 NOV. 2006
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

PLENO 3 1 EME. 2008
FERNAN NUÑEZ
LA SECRETARIA
Memorias

APROBADO P

	Atman
	APROBADO DEFINITIVAMENTE
	PLENO (0 2 MON
	ment ment
Parámetros según Planeamiento vigente	FERNAN-NUÑEZ LA SECRETADIA
i aramenos segun i iameannento vigente	LA SECRETARIA
Cuparficia Total	
Superficie Total Calificación	6.330,00 m2
Superficie Edificable	ech
Superficie EdificableSuperficie Áreas Libres	3.170,00 m2
	( 1.430,00 m2
Superficie VialesPotencial de Viviendas	1.730,00 m2 40 viviendas
Fotesicial de viviendas	
	APROBADO INICIALMENTE
	PLENO 27 CSI, 2005
Parámetros en proporción con superficie modifi	CON TIME AND A SECOND S
i di dinoci do dii pi oportioni don daponiolo modili	LA SECRETARIA
Superficie Total Innovación	5.136,89 m2
Calificación	ech
Superficie Edificable	2.572,50 m2
Superficie Áreas Libres	1.160,47 m2
Superficie Viales	1.403,92 m2
Potencial de Viviendas	32 viviendas
	APROBADO PPÓVISIONALMENTE
	PLENO 3/ EME. 2006
Parámetros según Innovación de Normas	FERNAN-NU <b>NEZ</b>
•	LASSCRETARIA
Superficie Total Innovación	5.136,89 m2
Calificación	ech
Superficie Edificable	2.489,56 m2
Superficie Áreas Libres y Equipamiento	1.387,95 m2
. Área Libre 1 603,64 m2	
. Área Libre 2	
Equipamiento	1 250 29 m2
Superficie Viales y Aparcamientos	1.259,38 m2 30 viviendas
Potencial de Viviendas	ou viviendas

Como se puede comprobar, las superficies propuestas en la presente Innovación, son superiores en lo que se refiere a espacios dotacionales, e inferiores en superficie edificable y número de viviendas, a lo que correspondería según las Normas.



## 3.3.- JUSTIFICACIÓN DE S DOTACIONALES.

SUPEŔFICIES

Como se puede observar en los cuadros del apartado anterior, la superficie dotacional total es de 1.387,95 m2, notablemente superior a los 1.160,47 m2 que le corresponderían según las Normas.

De esta superficie, 868,41 m2 se destinarán a áreas libres y el resto, 519,54 m2, a equipamiento social.

La decisión tomada para realizar este trasvase de superficies, se debe a la existencia de una gran extensión de zona verde (Parque Público Doña Rosalina) muy cercana a la Unidad de Actuación UA-5 que nos ocupa y de reciente ejecución. Por otro lado, también se encuentran a escasa distancia de la UA-5, el Jardín del Palacio Ducal, así como el Jardín Llanos de las Tres Fuentes.

Por otra parte, debido a la escasez de suelo destinado a equipamiento social que presenta el municipio, sobre todo en esta zona, ha llevado a la decisión del equipo de gobierno del Ayuntamiento de Fernán Núñez, a demandarnos este espacio par destinarlo a un edificio multifuncional, que paliaría diversas necesidades que plante el pueblo.

La nueva ordenación justifica mejoras para el bienestar de la población, en cumplimiento y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas de ordenación reguladas por la L.O.U.A., mejorando su funcionalidad sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria y cumplimentando con mayor calidad y eficacia las necesidades y objetivos considerados en ésta.

PLENO 3 1 ME, 2005
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA
Memoria 17

APROBADO DEFINITIVAMENTE PLENO O & NOV. 2006 FERNAN-NOÑEZ LA SECRETARIA

## 3.4.- GESTIÓN URBANÍSTICA.

Para el desarrollo de la presente Innovación, se delimita una sola Etapa de Ejecución.

Dicha Etapa de Ejecución se desarrollará mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización.

El sistema de actuación que se aplicará será el de Compensación, que deberá tramitarse de acuerdo con la vigente L.O.U.A.

PLENO 27 SET 2005 FERNAN-DONEZ LA SECRETARIA

# 3.5.- DETERMINACIONES DERIVADAS DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.

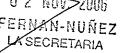
Los propietarios del suelo objeto de la presente Innovación, deberán de cumplir las siguientes determinaciones:

- 1.- Ceder gratuitamente a favor del Municipio de Fernán Núñez los terrenos, totalmente urbanizados, destinados a dotaciones públicas.
- 2.- Ceder los terrenos en que se localice el porcentaje del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, o adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico, en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable

3.- Costear y ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos ERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

- 4.- Solicitar la licencia de edificación, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- 5.- Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

APROBADO DEFINITIVAMENTE PLENO U 2 NOV 2806





La distribución equitativa, entre los propietarios, de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento, se realizará mediante el correspondiente Proyecto de Compensación.

Las cesiones de suelo se formalizarán en escritura pública, así como las obligaciones y compromisos que, como consecuencia del proceso de urbanización, se hubiesen contraído con el Ayuntamiento de Fernán Núñez.

Para el cumplimiento de los compromisos adquiridos por los promotores, se deberán depositar las garantías equivalentes al importe del 6% del coste total de la urbanización.

La conservación de las obras de urbanización correrá a cargo de los promotores durante un año, contados desde la finalización de las mismas.

APROBADO RYCIALMENTE
PLENO 27 OCT. 2005
FEANAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

APROBADO PROVISIONALMENTE PLENO 3 ENE. 2006 FERNAN-NUÑEZ LA SECRETARIA

Memoria 19

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 0 2 HOT 2006
FERUAN-NUÑEZ

EL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PERNEA-MIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD DEL COLEGIO CON EL CONTENIDO DEL MISMO

## 4.- ALCANCE.-

La presente Innovación de las Normas Subsidiarias afecta exclusivamente a determinaciones y documentos de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fernán Núñez.

- Se modifica el cuadro de "Unidades de Actuación en Suelo Urbano", existente al final del Título III, Capítulo II, eliminando las determinaciones correspondientes la Unidad de Actuación UA-5 actual, e introduciendo las determinaciones correspondientes a la nueva Unidad de Actuación UA-5.
- Se modifica el art. 83. "Objetivos y directrices de las Unicades de Actuación", fijando los nuevos contemplados para la UA-Sentanas
- Se modifica el plano de ordenación nº 5, "Ordenación. Clasificación del Suelo", introduciendo la nueva Unidad de Actuación UA-5.
- Se modifica el plano de ordenación nº 6, "Calificación del Suelo", fijando los límites de la nueva Unidades de Actuación UA-5 APROBADO (ICIALMENTE
- Se modifica el plano de ordenación nº 8, "Protección, Alturas y Alineaciones", ubicando la nueva UA-5
- Se introducen tres nuevos planos:

Nº 9.- "Ordenación General", en el que se especifica, a escala 1:200, 98 TARIA nueva ordenación propuesta.

. Nº 10.- "Usos del Suelo UA-5", en el que se ubican, a escala 1:200, los nuevos usos propuestos.

Nº 11.- "Alineaciones y Rasantes", en el que se acotan y fijan las alineaciones y rasantes de los nuevos viales de la ordenación propuesta.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 0 2 NOV. 2000
FERNAN NUÑEZ
LA SECRETARIA

APROBADO MOMALMENTE
PLENO 27 001. 2005
FERNAH-NYNEZ
LA SECRETARIA

# NORMAS URBANISTICAS.

APROBADI PROVISIONALMENTE
PLENO 3 LELE, 2000
FERNAN AUÑEZ
LA SECRETARIA

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 0 2 NOV. 2006
FERNAN RUÑEZ
LA SECRETARIA

APROBADO MOZALMENTE
PLENO 27 061. 2005
FERNAN-NUÑEZ
LASECRETARIA

# NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE .-

APROBADO PROVISIONALMENTE
PLENO 3 ENE. 2000
FERNAN AUÑEZ
LASECRETARIA

APROBADO NEINTIVAMENTE
PLENO 0 2 1/27. 2006
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

#### TEX TO SEFUNDED ODE N ORM 45 3 LB CIDIARIAS

=\fractation UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO AUABRADA SUAS FILAS «1 23-5-1991 SUPERFICIE TOTAL M2. 5.450 14.350 JYILLS CALIFICACION. **ECH ECH** ECH SEMETARIA ECH SUP. EDIFICABLE M2. 2.725 7.915 2.565 , 2.920 , 3370 SUP. AREAS LIBRES M2. 1.430 3.900 1.520 1.300 1.430 SUP. VIALES M2. **APROBADO B** 1.295 2.535 1.730 1.045 980 PLENO 7 0ET. 2005 POTENCIAL VIVIENDAS. 34 99 32 40 LA SECRETARIA ECH - EXTENSION DEL CASCO HISTORICO. 1 - INDUSTRIAL Definitivamente PPR<sub>1</sub> SUP.ACTUACION M2. 86.000 89.000 USO GLOBAL RESIDENCIAL 2a.R INDUSTR. **EDIFICABILIDAD** BRUTA M2/M2..... 0'75 0'20 0'20 0'50 Nº MAX, WDAS. 537 73 47 CESIONES M2/SUELO: ESPACIOS LIBRES M2. 11.300 7.300 4,700 8.900 CENTROS DOCENTES M2. 6.500 730 470 PARQUE DEPORTIVO M2. 3.300 1.780 RESERVA EQUIPAMIENTO APROS! 1.780 PLEHO COMERCIAL+SOCIAL M2. 1.100 + 2.20073 + 7347 + 47SUPERFICIE DE SUELO FERNAN-NUNEZ ORIENTATIVA M2. VIALES A SECRETARIA Y APARCAMIENTOS 26.000 10.000 6.000 24.000 APROBADO DEENTIVAMENTE 9

PLENO 02 NOV ELHWAN-NUÑEZ LA SECRETARIA

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. PLENG LA SECRETARIA Estudio de Detalle en manzana delimitada por San Marcos, 4. UA-4 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 codera paracenes. Definitivamente Suspensiones Estudio de Detalle e៧ គ្រាំខ្នាំzគុំក្នុង deli គាំខ្លែង por Ronda de las 5. **UA-5** Erillas, Colón, Echegagy y San José. Ordenación de vac edificación destinada a vivienda unifamiliar, alrededor de un espacio de la companion de la co disponiendo central, abierto a Ronda de las Erillas. TEXTO TEFUTOIC ODE

44

APROBADO DYCULMENTE
PLENO 2 7 GGT. 2005
FERNAN-NUMEZ
LASECBETARIA

# NORMATIVA URBANISTICA MODIFICADA .-

APROBADO PROVISIONALMENTE PLENO 3 1 EME. 2005 FERNAN-NUÑEZ LA SECRETARIA

APROBADO DEFINIVAMENTE
PLENO 0 2 HOV. 2806
FERNAN HUÑEZ
LA SECRETARIA

UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO					
٠.	UA-1	UA-2	UA-3	UA-4	UA-5
PERFICIE TOTAL M2	5.450	14.350	5.130	5.300	5.137
IFICACIÓN	ECH	ECH	ECH	ı	ECH
P. EDIFICABLE M2	2.725	7.915	2.565	2.920	2.490
. ÁREAS LIBRES M2	1.430	3.900	1.520	1.300	868
. EQUIPAMIENTOS	<b></b>		Mentedage		520
. VIALES M2	1.295	2.535	1.045	980	1.259
TENCIAL VIVIENDAS	34	99	32		30

ECH – EXTENSIÓN DEL CASCO HISTÓRICO. I - INDUSTRIAL

APROBADO VICALMENTE
PLENO 2 7 GET. 2005
FERMAN-DUNEZ
LA SECRETARIA

APROBADO PROVISIONALMENTE

PLENO 3 1 ENE. 2006

FERNAN-NUÑEZ LA SECRETARIA

APROBADO DEFINITIVAMENTE

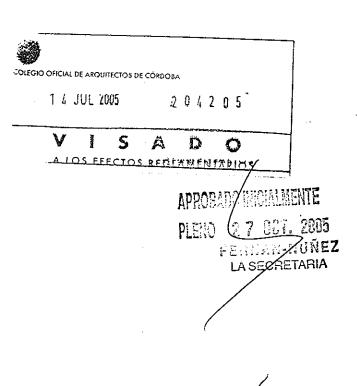
PLENO 0'8 MOV. 2006

FERNAM-NUÑEZ LA SECRETARIA Ordenanzas 1

Innovación UA-5 – Fernán Núñez ÉL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PLANEA-MIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD DEL COLEGIO CON EL CONTEMIDO DEL MISMO

5. UA-5 Proyecto de Urbanización 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, conectando la calle Ronda de las Erillas y la calle Colón, y ubicando en su interior las áreas libres y un espacio para equipamiento social.



APRORADO PROVISIONALMENTI PLENO 3 1 ETE. 2006 FERNAN-NUÑEZ LA SECRETARIA

ARGODARO DEFINITIVAMENTE
PLENO 0 2 GOV. 2006
FERNAN-NUREZ
LA SECRETARIA

APROBADO INCLALMENTE
PLENO 27 GCT. 2005
FERMAN-NUÑEZ
LASECRETAFIA

# PLAN DE ETAPAS.

APHOBADO PROVISIONALMENTE PLENO S.1 EME. 2006 FERNAN-RUÑEZ LA SECRETARIA

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO O 2 NOV. 2006
FEBUAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

### 0.- PREAMBULO.-

Se programa un régimen de adquisición gradual de las facultades urbanísticas estableciendo unos plazos de cuando van a incorporarse efectivamente los terrenos afectados al proceso urbanizador y edificatorio, especificando y concretando que deberes y cargas deben cumplirse dentro de tales plazos.

APROBADO INICIALMENTE
PLENO 27081, 2003
EPRINAN-NUÑEZ
LA SECRETADIA

# 1.- PLAN DE ETAPAS.

Atendiendo a las determinaciones de los artículos 13.3.e, así como los art. 50 y 51 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), se establecen los siguientes Plazos para dar cumplimiento de los deberes legales de Cesión, Equidistribución y Urbanización de la Unidad de Actuación UA-5, que define la presente Innovación y de Solicitud de Licencia de Edificación una vez adquirido el derecho al Aprovechamiento Urbanístico.

PLAZO 1: Deber de Cesión de los terrenos destinados a Dotaciones Públicas, deber de Equidistribución y Cesión de los terrenos en que se localice el Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Fernán Núñez, por exceder del susceptible de apropiación privada, o en su caso adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que se establece en la Legislación Urbanística.

PLAZO 2: Deber de Ejecutar las Obras de Urbanización.

PLAZO 3: Deber de Solicitar la Licencia de Edificación una vez adquirido el derecho al Aprovechamiento Urbanístico.

Plan de Etapas 1
LLNO 0 2 NOV. 2006
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

FERNANDUNEZ LA SECRETARIA

APRODADO

PLENO.

EL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PLANEA-MIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD DEL COLEGIO CON EL CONTEMIDO DEL MISMO

PLAZOS.-

PLAZO 1: UN AÑO a partir de la Aprobación Definitiva de la presente Innovación .

APROBADO NICIALMENTE

PLENO 2 7 OCT. 2005

PLAZO 2: UN AÑO a partir de la cesión de los terrenos destinados a LA SECRETARIA Dotaciones Públicas y cumplidos los deberes de Equidistribución y Cesión de los terrenos donde se localiza el aprovechamiento correspondiente al Exemo. Ayuntamiento de Villafranca de Córdoba.

PLAZO 3: UN AÑOS a partir de la terminación de las obras de Urbanización.

Córdoba, Junio de 2.005 EL ARQUITECTO COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÓRDOBA

7 4 JUL 2005 12 0 4 2 0 5

A LOS EFECTOS DEGLAMENTABIOS

Fdo.: Rafael Bernal Lázaro.

APROBADO PROVISIONALMENTE

FERNAD NUÑEZ

PLENO D & NOV. 2006

Plan de Etapas 2

ANEXO para la APROBACIÓN
PROVISIONAL de la INNOVACIÓN de las
NORMAS SUBSIDIARIAS de PLANEAMIENTO
del TÉRMINO MUNICIPAL de FERNAN
NUÑEZ, para la UNIDAD de ACTUACIÓN
U.A.-5, sita en RONDA de las
ERILLAS s/n.

PROMOTOR: CONSTRUCCIONES JIRO S.L.

REDACTOR: RAFAEL BERNAL LAZARO.

APROBADO PROVISIONALMENTE PLENO 3 (ENE. 2000 FERNAN-DUÑEZ LA SECRETARIA

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 0 2 MOV. 2006
FERNAMENTE
LA SECRETARIA

# **OBJETO DEL ANEXO.-**

Se redacta el presente Anexo a la Innovación de Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Fernán Núñez, para la Unidad de Actuación U.A.-5, sita en Ronda de las Erillas, con el fin de cumplimentar y subsanar, previamente a la Aprobación Provisional, de una serie de deficiencias relacionadas en el informe emitido por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo "Campiña" con fecha 21 de Septiembre de 2.005.

De esta forma, se modifican los cuadros de superficies de las distintas áreas que integran la Unidad, después de haberlos recalculados con los criterios que en el informe se exponen, y se aporta un nuevo plano de Alineaciones y Rasantes perfectamente acotado y con todas las superficies de las zonas.

Se justifica el carácter público del vial de conexión a calle Colón, así como su uso peatonal.

Se modifica el art. 30 de las ordenanzas, en el aspecto de la inclusión de aparcamientos en el interior de las parcelas referentes a esta Unidad de Actuación.

Se presentan exclusivamente las páginas y planos que sufren modificación, sustituyendo a sus homólogas, así como aquellas como aquellas de nueva creación, entendiéndose válidas el resto que figuran en la Innovación.

Córdoba, Noviembre de 2.005

EL ARQUITECTO

EL VISADO DE ESTE INABAJO DE PUBLICADO COLEGIO CON EL CONTENDO DEL CONTENDO DE LA CONTENDO DEL CONTENDO DEL CONTENDO DEL CONTENDO DE LA CONTENDO DEL CONTENDO DE CONTENDO

FERNAN-NUÑEZ LASECRETARIA

APROBADO PROVISIONALMENT PLENO 8 1 ME. 2006 FERNAN NUÑEZ LA SECRETARIA

# MEMORIA JUSTIFICATIVA.

APROBADO DEVALTIVAMENTE
PLENO © 1 HARV. YOUR
FER HALL DILNEZ
LA SECHE ARIA

# Parámetros según Planeamiento vigente.-

Superficie Total	6.330,00 m2
Calificación	ech
Superficie Edificable	3.170,00 m2
Superficie Áreas Libres	1.430,00 m2
Superficie Viales	1.730,00 m2
Potencial de Viviendas	40 viviendas

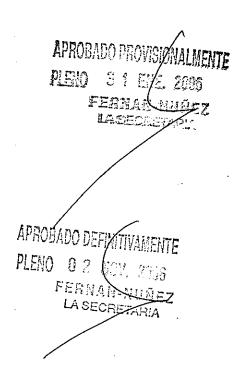
### Parámetros en proporción con superficie modificada.-

Superficie Total Innovación Calificación Superficie Edificable Superficie Áreas Libres Superficie Viales Potencial de Viviendas	ech 2.572,50 m2 1.160,47 m2 1.403,92 m2
	APROBADO PAOVISIONALMENTE
Parámetros según Innovación de Normas	PLENO 7 1 EMEL 2806 FERNAM-NUMEZ
Superficie Total Innovación	5.136,89 m2 SESTARIA
Calificación	
Superficie Edificable	
Superficie Áreas Libres y Equipamiento	1.316,73 m2
. Área Libre 1	
. Área Libre 2	
Superficie Viales y Aparcamientos	1.395,77 m2
Potencial de Viviendas	
1 Occinoral de Viviendas	JU VIVICIIUAS

Como se puede comprobar, las superficies propuestas en la presente Innovación, son superiores en lo que se refiere a espacios dotacionales, e inferiores en superficie edificable y número de viviendas, a lo que correspondería según las Normas.

# CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES Y PORCENTAJES.-

	NORMAS SUBSIDIARIAS		PROPORC. SUP. MODIFICADA		INNOVACION DE NORMAS	
SUPERFICIE ACTUACION	6.330	100%	5.137	100%	5.137	100%
AREAS LIBRES	1.430	22,59%	1.160	22,59%	797	15,52%
EQUIPAMIENTO					520	10,12%
TOTAL AREAS LIBRES+EQUIPAMIENTO	1.430	22,59%	1.160	22,59%	1.317	25,64%
VIALES+APARCAMIENTOS	1.730	27,33%	1.404	27,33%	973	18,94%
ACERADOS+PEATONAL					423	8,23%
TOTAL VIALES + ACERADOS+PEATONAL	1.730	27,33%	1.404	27,33%	1.396	27,17%
SUPERFICIE EDIFICABLE	3.170	50,08%	2.573	50,08%	2.424	47,19%
TOTAL	6.330	100%	5.137	100%	5.137	100%



PLENO

# 3.3.- JUSTIFICACIÓN DE SUPERFICIES DOTACIONALES Y DEL PASAJE PEATONAL. APROBADO PROME

### 3.3.1.- Justificación de Superficies Dotacionales.

Como se puede observar en los cuadros del apartado anterior, la superficie dotacional total es de 1.316,73 m2, notablemente superior a los 1.160,47 m2 que le corresponderían según las Normas.

De esta superficie, 797,19 m2 se destinarán a áreas libres y el resto, 519,54 m2, a equipamiento social.

La decisión tomada para realizar este trasvase de superficies, se debe a la existencia de una gran extensión de zona verde (Parque Público Doña Rosalina) muy cercana a la Unidad de Actuación UA-5 que nos ocupa y de reciente ejecución. Por otro lado, también se encuentran a escasa distancia de la UA-5, el Jardín del Palacio Ducal, así como el Jardín Llanos de las Tres Fuentes.

Por otra parte, debido a la escasez de suelo destinado a equipamiento social que presenta el municipio, sobre todo en esta zona, ha llevado a la decisión del equipo de gobierno del Ayuntamiento de Fernán Núñez, a demandarnos este espacio par destinarlo a un edificio multifuncional, que paliaría diversas necesidades que plantea el pueblo.

La nueva ordenación justifica mejoras para el bienestar de la población, en cumplimiento y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas de ordenación reguladas por la L.O.U.A., mejorando su funcionalidad sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria y cumplimentando con mayor calidad y eficacia las necesidades y objetivos considerados en ésta.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

### 3.3.2.- Justificación de Pasaje Peatonal.

El pasaje de conexión entre la Unidad de Actuación UA-5 y la calle Colón, tendrá carácter y dominio público, y así deberá quedar reflejado y garantizado en los correspondientes Proyectos de Reparcelación y de Urbanización, así como en las correspondientes escrituras de cesión. El pasaje será de uso exclusivamente peatonal.

Memoria 17

PLENO 02

APROBADO PROVISIONALMENTE
PLENO 3 FERNAN MUÑEZ
LA SECRETARIA

# NORMAS URBANISTICAS.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 8 2 MSV. 2000
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

NORMAS BILLAFIAS

Artículo 30.

Reservas de plazas de aparcamiento.

1. USO RESIDENCIAL deficter des and word of

En el supuesto de uso residencial para viviendas, apartamentos ó cualquier otro destino análogo, se reservará desplaza de apartamento, 5-1 dentro del propio terreno, por cada vivienda ó apartamento proyectado.

2. USO COMERCIAL Y ADMINISTRATIVO.

Las edificaciones de nueva plantar en las que se proyecten locales destinados a uso comercial ó administrativo, vendrán sujetas a la limitación de reservar espacios destinados a aparcamientos en el interior de la parcela, en proporción de una plaza por cada 75 m2 ó fracción.

3. USO HOTELERO.

Se consideran comprendidos en éste uso: los Hoteles, Residencias y Pensiones, sea cual fuere su categoría. Para aquéllas instalaciones de más de 25 habitaciones deberá reservarse una plaza de aparcamiento por cada cinco habitaciones proyectadas, siempre que se proyecten en edificios de nueva planta.

4. USO INDUSTRIAL.

El uso industrial estará regulado por el "Reglamento de Activida des Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas".

Los usos industriales entre los que está incluido el almacenaje deberán reservar una plaza de aparcamiento por cada 75 m2. ó fracción cuando se proyecten en edificios de nueva planta.

5. OTROS USOS.

Cualquier otro uso no recogido en las presentes ordenanzas quedará obligado a la reserva de aparcamientos dentro de las proporciones ya especificadas, y de acuerdo con las características de la actividad que desempeñen, quedando, no obstante, exentos de dicha obligación las instalaciones que específicamente cumplan fines públicos de tipo cultural ó benéfico.

#### 6. EDIFICIOS EXENTOS.

Quedarán exentos de las obligaciones estipuladas en el presente artículo :

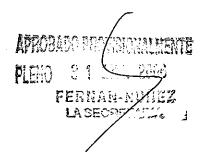
a) Edificios de nueva planta cuya fachada ó fachadas den exclusiva-mente a calles determinadas como peatonales en los planos, ó cuya anchura sea inferior a 3'50 metros en toda la longitud de la fachada del edificio proyectado.

b) Edificios cuya superficie de solar sea inferior a 350 m2.
 c) Edificios en los que se provecta un número inferior ó igual

c) Editicios en los que se pover dun número intérior o igual a seis viviendas, computándose a estre jetectos como una vivienda cada 75 m2. ó fracción de uso comercial o administrativo.

APROBADO DEFINITIVAMENTE PLENO 0 2 EGV. 206

FERNAM-NUNEZ LA SECRETARIA



# NORMATIVA URBANISTICA MODIFICADA.-

APROBADO ZEFINITIVAMENTE PLENO ( 2 NOV. 2006 FERNAN-NUÑEZ LA SECRETARIA

Innovación UA-5-Fernán Núflet

APTORIS DE APTORISMENTE

PLENO 3 1

### Articulo 30. Reservas de plazas de aparcamiento.

1. USO RESIDENCIAL.

En el supuesto de uso residencial para viviendas, apartamentos o cualquier otro destino análogo, se reservará una plaza de aparcamiento, dentro del propio terreno, por cada vivienda o apartamento proyectado.

2. USO COMERCIAL Y ADMINISTRATIVO.

Las edificaciones de nueva planta, en las que se proyecten locales destinados a uso comercial o administrativo, vendrán sujetas a la limitación de reservar espacios destinados a aparcamientos en el interior de la parcela, en proporción de una plaza por cada 75 m2 o fracción.

#### USO HOTELERO.

Se consideran comprendidos en éste uso: los Hoteles, Residencias y Pensiones, sea cual fuere su categoría. Para aquellas instalaciones de más de 25 habitaciones deberá reservarse una plaza de aparcamiento por cada cinco habitaciones proyectadas, siempre que se proyecten en edificios de nueva planta.

#### 4. USO INDUSTRIAL.

El uso industrial estará regulado por el "Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubles y Peligrosas".

Los usos industriales entre los que esta incluido el almacenaje deberán reservar una plaza de aparcamiento por cada 75 m2. o fracción cuando se proyecten en edificios de nueva planta.

#### 5. OTROS USOS.

Cualquier otro uso no recogido en las presentes ordenanzas quedará obligado a la reserva de aparcamientos dentro de las proporciones ya especificadas, y de acuerdo con las características de la actividad que desempeñen, quedando, no obstante, exentos de dicha obligación las instalaciones que específicamente cumplan fines públicos de tipo cultural o benéfico.

#### 6. EDIFICIOS EXENTOS.

Quedarán exentos de las obligaciones estipuladas en el presente artículo:

- a) Edificios de nueva planta cuya fachada o fachadas den exclusivamente a calles determinadas como peatonales en los planos, o cuya anchura sea inferior a 3,50 m. en toda la longitud de la fachada del edificio proyectado.
- b) Edificios cuya superficie de solar sea inferior a 350 m2., excepto en lo que respecta al ámbito de la Unidad de Actuación U.A.-5, en el que será obligatorio la inclusión de una plaza de aparcamiento dentro de cada parcela que tenga acceso directo a vial de tráfico rodado.
- c) Edificios en los que se proyecte un número inferior o igual a seis viviendas, computándose a estos efectos como una vivienda cada 75 m2. o fracción de uso comercial o administrativo, excepto en lo que respecta al ámbito de la Unidad de Actuación U.A.-5, en el que será obligatorio la inclusión de una plaza de aparcamiento dentro de cada parcela que tenga acceso directo a vial de tráfico rodado.

APROBADO DENGINAMENTE PLENO 0 2 MBY. 2003 FERINAN-NUÑEZ LA SECRETARIA