

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Fernán Núñez

Núm. 701/2010

Por Acuerdo del Pleno de fecha 30 de noviembre de 2009, se aprobó definitivamente la Innovación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Fernán Núñez, relativo al ajuste de ordenanzas para la Zona de Extensión del Casco Histórico", lo que se publica a los efectos del artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Asimismo, la Innovación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico ha sido depositada en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados.

1. MEMORIA DE INFORMACION. ANALISIS Y DIAGNÓSTICO.

1.1. Objeto y Contenido.

1.1.1. Objeto.

1.1.2. Contenido.

1.2. Planeamiento aplicable.

1.3. Características del ámbito de actuación.

1.3.1. Encuadre urbano.

1.3.2. Características de los solares afectados.

1.3.3. Usos existentes o previstos.

1.3.4. Infraestructuras y servicios urbanísticos.

1.3.5. Estructura de la propiedad.

1.4. Análisis y Diagnóstico.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

2.1. Procedencia, Conveniencia y Oportunidad.

2.1.1. Procedencia.

2.1.2. Conveniencia y Oportunidad.

2.2. Descripción y Justificación de las determinaciones urbanísticas.

2.2.1. Descripción y justificación de la propuesta normativa.

2.2.2. Objetivos de la modificación.

2.2.3. Clasificación/Calificación del suelo.

2.3. Alcance.

2.4. Tramitación.

3. NORMATIVA URBANÍSTICA.

3.1. Normativa urbanística inicial.

3.2. Normativa urbanística modificada.

1.1. Objeto y Contenido.

1.1.1. Objeto.

Es objeto del documento la Innovación del planeamiento general de Fernán-Núñez para ajustar y completar la ordenanza de la Norma en zona de Extensión de Casco Histórico: artículo 28 normas generales de salubridad vivienda bajo rasante, artículo 50 unidad de intervención edificatoria y artículo 51 edificabilidad. Todo ello al objeto de completar un vacío normativo que no resuelve la construcción en solares con frentes a dos viales distintos y desnivel topográfico superior a dos plantas cuya solución pasa por permitir viviendas bajo rasante de la calle elevada conteniendo el desnivel entre calles con el volumen edificatorio unitario.

La Innovación de planeamiento, que no supone una alteración de la ordenación de las reguladas en el art. 37 de la Ley 7/2.002 de 17 de Diciembre, se conforma como una Modificación Puntual de planeamiento general.

La presente innovación se redacta por el Ayuntamiento de Fernán-Núñez.

1.1.2. Contenido.

La estructura y el contenido documental de la presente Innovación es la siguiente:

- Memoria de Información. Análisis y Diagnóstico.
- Memoria Descriptiva y Justificativa de la ordenación.
- Normas Urbanísticas.

1.2. Planeamiento Aplicable.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican gran parte de la ciudad consolidada como zona de "Extensión del Casco Histórico", un área homogénea de transición entre la zona histórica y las de más reciente expansión; evitando rupturas formales bruscas entre zonas de casco y zonas periféricas. La normativa actual carece de ordenanza, en cuanto a regulación de construcción en solares con frentes a dos viales distintos y desnivel topográfico superior a dos plantas.

Las Normas Subsidiarias de Fernán-Núñez no estas adaptadas a la L.O.U.A., sin embargo, la ordenanza de "Extensión del Casco Histórico" que se pretende pormenorizar no es una afectación de una determinación estructural conforme a lo definido en el art. 10.1 de la L.O.U.A. Se trata de resolver un vacío normativo que haga ajustadamente viable la construcción de edificaciones en solares con tan fuerte desnivel, usando el volumen edificatorio como contención del talud o desnivel entre calles de un mismo solar.

1.3. Características del ámbito de actuación.

1. Encuadre urbano.

Los solares que pueden presentar desniveles de dos o tres plantas entre calles se sitúan en zona de Extensión de Casco Histórico. En zona de casco histórico con manzanas de gran profundidad, los desniveles entre calles de una manzana se producen en la zona intermedia de manzana, existiendo en las medianeras de patios, los muros de contención de los taludes.

1.3.2. Características físicas de los solares afectados

Existen en zona de extensión de casco histórico solares que presentan fachada a dos calles generalmente opuestas, con desnivel entre ambas superior a una planta y más excepcionalmente superior a dos plantas. El caso más singular es el callejón del mirabrás, construido en la cabeza de un talud y siendo sus números pares los que con la c/ San Marcos y Avda. Juan Carlos I, presentan este desnivel. La contención de los taludes existentes (cortes de antiguas canteras) precisan de elementos de contención con volúmenes edificatorios, como solución estructural más viable.

1.3.3. Usos existentes o previstos.

Hemos analizado en el punto anterior que la contención del desnivel entre calles precisa de la construcción de un volumen edificatorio. Actualmente en el caso más relevante del callejón del mirabrás las edificaciones a c/ San Marcos y C/ Juan Carlos I presentan el patio al callejón de mirabrás, existiendo un corte artificial de cantera en algunos casos. El uso de patio va en contra de las Normas urbanísticas que exigen la formalización de la crujía de fachada.

Se hace necesario en estos casos cubrir el vacío normativo que permita cuando exista entre calles un desnivel de dos plantas llevar la edificación hasta el fondo entre ambas calles. Así las dos plantas de sotano respecto de la calle elevada podrían ser local de planta baja (sotano 2) y sótano 1 (cochera) de la calle elevada; conteniendo el citado talud.

Cuando el desnivel es superior a dos plantas, como en el ejemplo ya citado en el que existen solares con nueve metros de diferencia entre calles los usos descritos anteriormente no son cubiertos en zona de extensión de casco histórico. Por ello se hace necesario permitir en estos casos el uso de vivienda sin tener en cuenta la rasante de la calle elevada. Con este uso permitido y ajustando la edificabilidad del conjunto edificado, se haría viable económicamente la contención de los taludes de 9 m. sin que ello suponga en ningún caso aumento del aprovechamiento edificatorio de esté área de ciudad.

1.3.4. Infraestructuras y servicios urbanísticos.

Los solares que nos ocupan en relación a los viales a los que presentan frente cuentan en general con las infraestructuras en principio suficientes para dar suministro a los usos previstos o previsibles.

1.3.5. Estructura de la propiedad.

Las calles son de dominio y uso público. Los solares son de titularidad privada.

Los fuertes taludes en el caso del callejón de mirabrás se encuentran dentro de la propiedad de los solares, según plano catastral.

1.4 Análisis y Diagnóstico.

El Ayuntamiento de Fernán-Núñez quiere resolver el vacío normativo de las Normas Subsidiarias que dificulta contener con volumen edificatorio y uso que tenga cabida en el mercado inmobiliario (vivienda) el desnivel superior a dos plantas, existente en escasos solares de la ciudad.

Como punto de partida la propuesta de modificación de ordenanza mantiene las alturas (numero de plantas) y ordenanzas generales de la zona de extensión de casco histórico. Por tanto la nueva normativa no tendrá afección sobre las mismas, proponiéndose una modificación absolutamente respetuosa con el modelo urbanístico.

La actuación además resolvería un contencioso entre un propietario de un solar con esta singularidad, y que precisa del ajuste de normativa para hacer viable económicamente la contención del talud de nueve metros, actualmente derrumbando y con la calle cortada.

En este sentido, ya ha quedado claro que la construcción de volumen edificatorio conteniendo el talud no tiene cabida en el planeamiento vigente y si requiere un ajuste de éste, teniendo en cuenta el momento legislativo que nos encontramos.

Con el entendimiento del vacío normativo existente en esta zona muy excepcional de Extensión de Casco Histórico, la definición de la implantación que haga posible resolver el problema de contención de talud no es una afección de una determinación estructural conforme a lo definido en el art. 10.1 de la L.O.U.A.

Por tanto, la primera cuestión es que es posible el ajuste y la segunda cuestión esta en como abordarlo. En este sentido, parece más conveniente hacer una regulación general para zona de Extensión de Casco Histórico, que permita la construcción de viviendas bajo rasante de la calle elevada, que evite segregaciones de estas parcelas que impidan la solución de contención del talud y por tanto de la calle superior, que permita la construcción de sótanos en atención a los desniveles existentes; y todo ello con una edificabilidad neta que manteniendo las alturas existentes en cada calle no suponga un aumento de aprovechamiento para esta zona de ciudad.

2.1. Procedencia, Conveniencia y Oportunidad.

2.1.1. Procedencia.

Establece la legislación vigente, que los procedimientos de innovación del planeamiento urbanístico podrán llevarse a cabo

bien mediante la revisión de los mismos, bien mediante la modificación de algunos de sus elementos (artículos 36 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA).

La revisión (artículo 37 LOUA) supone la alteración integral de la ordenación establecida por los instrumentos y en todo caso, la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística; las alteraciones de ordenaciones distintas de éstas, se entenderán como Modificaciones (artículo 38,1 de la LOUA).

Atendiendo a dicha regulación, así como a la contenida en las Normas Subsidiarias de Fernán-Núñez que en su artículo 4 "Vigencia, revisión y modificación de las Normas Subsidiarias" regula los distintos supuestos de revisión y modificación del mismo, se considera que la propuesta de actuación contenida en el presente documento es una Modificación Puntual que en función de su contenido podría entenderse de naturaleza pormenorizada lo que determinaría que la competencia para resolver sobre su aprobación definitiva correspondería al Ayuntamiento de Fernán-Núñez (artículo 31,1,B,a de la LOUA).

2.1.2. Conveniencia y Oportunidad.

El presente documento de Modificación viene motivado fundamentalmente para cubrir un vacío normativo que la norma actual no resuelve la construcción en solares con frentes a dos viales distintos y desnivel topográfico superior a dos plantas cuya solución pasa por permitir viviendas bajo rasante de la calle elevada conteniendo el desnivel entre calles con el volumen edificatorio unitario sin que ello suponga en ningún caso aumento del aprovechamiento edificatorio de esté área de ciudad.

2.2. Descripción y Justificación de las determinaciones urbanísticas.

2.2.1. Descripción y justificación de la propuesta normativa.

La solución que se propone desde la Modificación Puntual es absolutamente respetuosa con el modelo urbanístico vigente.

En este sentido, la Innovación mantiene las previsiones de las Normas con relación a la Zona de Extensión de Caso Histórico, resolviendo y pormenorizando para el caso concreto que nos ocupa de solares con fuerte desnivel entre calles.

La propuesta de modificación de ordenanza mantiene las alturas (número de plantas) y ordenanzas generales de la zona de extensión de casco histórico.

Excepcionalmente y analizado el ámbito de actuación en parcelas con fachada a viales distintos y desnivel topográfico entre ambos superior a dos plantas, se permitirá el uso de viviendas bajo rasante de la calle elevada estando siempre sobre rasante respecto de la calle inferior. Con ello se pretende cubrir el vacío normativo que no admite la construcción de más de un sótano y le autoriza un uso que permita recuperar el coste de contención del fuerte talud. El ejemplo citado posee en la Avda. Juan Carlos I después del callejón del mirabrás, viviendas que tienen el talud posteriormente y éstas se construyen hasta el fondo del mismo, estando cubiertas por la normativa, al no tener calle superior que condicionase el uso de vivienda.

En parcelas con fachada a dos viales distintos y desnivel topográfico superior a dos plantas no se permiten las segregaciones de parcelas. Ello se justifica desde la necesidad que en estas parcelas singulares sea el conjunto de volumen edificatorio el que resuelva la contención de los desniveles entre calles.

En parcelas en las que se de simultáneamente la condición de presentar fachada a dos viales distintos y de tener un desnivel topográfico superior a una planta, se permitirá la construcción del mismo número de plantas de sótano respecto de la calle más ele-

vada, que las que permite el desnivel entre ambas calles; hasta un máximo de tres plantas bajo rasante de la calle más elevada. En estos casos la realización de un sótano respecto de la calle más baja, deberá separarse un mínimo de 5 metros de la línea de fachada de la calle más elevada. En este caso que el desnivel es de dos plantas se resolvería el problema descrito, manteniendo los usos y edificabilidades previstas en las normas, pero permitiendo unificar en un volumen construido las plantas de sótano.

Por último en parcelas en las que se de simultáneamente la condición de presentar fachada a dos viales distintos y de tener un desnivel topográfico superior a dos plantas, la edificabilidad neta sobre la parcela será como máximo de 3,10 m2 techo/ m2 suelo contabilizando como m2 techo toda la superficie construida en toda la parcela sobre rasante de la calle inferior, contabilizando m2 suelo la totalidad de la parcela y no pudiendo sobrepasar en ningún caso el número de plantas máximo permitido para cada calle. Se hace necesario permitir en estos casos el uso de vivienda sin tener en cuenta la rasante de la calle elevada. Con este uso permitido y ajustada la edificabilidad del conjunto edificado, se haría viable económicamente la contención de los taludes de 9 m. sin que ello suponga en ningún caso aumento del aprovechamiento edificatorio de esta área de ciudad.

2.2.2. Objetivos de la modificación.

Se trata de resolver un vacío normativo que haga ajustadamente viable la construcción de edificaciones en solares con tan fuerte desnivel, usando el volumen edificatorio como contención del talud o desnivel entre calles de un mismo solar.

2.2.3. Clasificación/Calificación del suelo.

Las parcelas afectadas por la modificación normativa planteada mantienen la clasificación-calificación actual no produciéndose alteraciones. De igual modo no podrán superar el número de plantas previsto para las calles que tampoco presenta alteración alguna.

2.3. Alcance.

La propuesta afecta a determinaciones parciales del planeamiento vigente que quedan recogidas en la correspondiente normativa urbanística.

Se modifica las normas urbanísticas afectadas y modificadas que son:

Título IV: Suelo Urbano.

Capítulo I: Normas Generales de Ordenación.

Artículo 28. Normas generales de salubridad.

Capítulo IV: Ordenanzas para la zona de "Extensión del Casco Histórico".

Artículo 51. Edificabilidad.

Artículo 50. Unidad de Intervención Edificatoria.

2.4. Tramitación.

La presente Innovación se encuadra en una Modificación de las del artículo 38 de la LOUA, sin que sus propuestas afecten a determinaciones de carácter estructural, por lo que su formulación y su aprobación definitiva corresponderá al Municipio previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo (artículo 31 apartados 1,A,a y B,a de la LOUA).

En consecuencia, la tramitación se ajustará a las siguientes reglas:

- Aprobación inicial por el Ayuntamiento con los efectos previstos en el artículo 27, 2 y 3 de la LOUA respecto del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el ámbito afectado.
- Sometimiento a información pública de la Modificación Puntual por plazo no inferior a un mes cumplimentándose dicha infor-

mación con la inserción del oportuno anuncio en el Boletín Oficial de la provincia, uno de los diarios de mayor difusión provincial y tablón de edictos municipal (artículo 39,1,a, de la LOUA), no resultando exigible el requerimiento de ningún informe sectorial. Así mismo, habida cuenta del contenido y alcance de la Modificación se estima innecesario el traslado del expediente a los Municipios colindantes.

Finalizado el período de información pública y a la vista del resultado de la misma o de la intención municipal de introducir cambios en el documento aprobado inicialmente procederá:

En el supuesto de que no se produzcan alegaciones y de que el Ayuntamiento no plantee ninguna modificación, requerimiento de informe preceptivo a la Consejería como requisito previo a la aprobación definitiva de la Modificación por el Ayuntamiento.

En el supuesto de producirse alegaciones o de que el Ayuntamiento quiera introducir alteraciones al documento, procederá sucesivamente, aprobar provisionalmente el documento por el Ayuntamiento con las modificaciones oportunas (expresando el carácter sustancial o no de las mismas), requerir el informe preceptivo a la Consejería y aprobar definitivamente el documento por el Ayuntamiento.

Una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual deberá incorporarse y depositarse en el Registro Autonómico y en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados (artículo 40 de la LOUA y artículos 7,2 y 9,3 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.) El Ayuntamiento, así mismo, deberá publicar el acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación, incluyendo el texto articulado de sus normas, en el Boletín Oficial de Provincia con indicación de haber procedido a su depósito en los oportunos Registros administrativos (artículos 41,1 y 2 de la LOUA y 70,2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril).

3. NORMATIVA URBANÍSTICA.

3.1. Normativa urbanística inicial.

Artículo 28. Normas generales de salubridad.

Artículo 51. Edificabilidad.

Artículo 50. Unidad de Intervención Edificatoria.

Artículo 28. Normas generales de salubridad.

1. PROGRAMA Y DISTRIBUCION: Toda vivienda unifamiliar se compondrá como mínimo de cocina, comedor, dormitorio de 2 camas y cuarto de aseo. El dormitorio no se utilizará como paso a otra habitación ni a cuarto de aseo.

2. DIMENSIONES DE LAS HABITACIONES: Las superficies mínimas de las habitaciones serán:

Dormitorio 1 cama. 6 m2.

Dormitorio 2 camas. 10 m2.

Cuarto de aseo. 1'5 m2.

Estar. 10 m2.

Cocina. 5 m2.

Estar - cocina. 14 m2.

Las dimensiones mínimas serán:

Pasillo. 0'8 m.

Vestíbulo. 1 m.

3. VIVIENDA INTERIOR: No se admitirán viviendas interiores, considerándose como tales a todas aquellas viviendas que no posean al menos dos estancias, excluidas cocina y aseos con luces a la calle, ó al patio, con superficie mínima de 70 m2. y anchura mínima de 7 m.

4. VIVIENDA BAJO RASANTE: No se permitirán viviendas en semisótanos, entendiéndose como tales las que tengan su pavimento a nivel inferior de la calle ó espacio libre a que recaiga su

fachada.

5. PATIOS: Los patios de luz y ventilación admitirán la inscripción de un círculo de diámetro no menor a tres metros. Cuando sirvan a más de tres viviendas, su superficie mínima será igual ó superior a 15 m².

6. ESCALERAS: Las escaleras de acceso a viviendas en edificios de hasta tres plantas podrán iluminarse y ventilarse de forma cenital siempre que se proyecten con un lucernario de superficie mínima 2/3 de la superficie de la caja de escalera, y entre sus zancas exista un hueco en el que pueda inscribirse un círculo de 0'30 m. de diámetro por el número de plantas del edificio. El ancho mínimo será de 0'90 metros.

7. VENTILACION: Toda pieza habitable tendrá un hueco al exterior con superficie de 1/8 de su planta. Las piezas ventiladas sólo a través de galerías de anchura mayor de 1 metro no podrán servir de dormitorios; la superficie mínima de los huecos de la galería será de 1/2 de la de fachada, y la de los huecos de la pieza de 1/3 de la superficie de ésta. En cuartos de aseo y baños podrán disponer de chimeneas de ventilación.

Artículo 50. Unidad de Intervención Edificatoria.

1. Son de aplicación las especificaciones del artículo 43 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Se permitirán agregaciones de parcelas sin más limitaciones que el número máximo de parcelas agregadas, será de cinco.

Artículo 51. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de la parcela catastral (expresada en m² construidos), resulta de la aplicación de la normativa de número de plantas, y ocupación de parcela señaladas en los artículos 44, 45 y 46 de las presentes Normas Urbanísticas, todo ello en lo que no se oponga a las siguientes condiciones:

a) No se aplicará el art. 44.2 en virtud del cual se permitía una edificabilidad por encima de la autorizada para el caso de obras de mejora, reforma y consolidación de edificaciones, salvo que se trate de un edificio protegido.

b) El ático retranqueado fijado en el art. 45.4.a se permitirá con una superficie que no supere el 20% de la superficie de cubierta y siempre menor de 40 m².

c) No se permitirá la planta de "Desván" fijada en el art. 45.4.b.

d) Será de aplicación el art. 46.3 permitiéndose excepcionalmente la ocupación total de la parcela en planta baja cuando ésta se destina a uso comercial, pero computando este exceso de edificabilidad a efectos de la máxima permitida.

3.2. Normativa urbanística modificada.

Artículo 28. Normas generales de salubridad.

Artículo 51. Edificabilidad.

Artículo 50. Unidad de Intervención Edificatoria.

Artículo 28. Normas generales de salubridad.

1. PROGRAMA Y DISTRIBUCION: Toda vivienda unifamiliar se compondrá como mínimo de cocina, comedor, dormitorio de 2 camas y cuarto de aseo. El dormitorio no se utilizará como paso a otra habitación ni a cuarto de aseo.

2. DIMENSIONES DE LAS HABITACIONES: Las superficies mínimas de las habitaciones serán:

Dormitorio 1 cama. 6 m².

Dormitorio 2 camas. 10 m².

Cuarto de aseo. 1'5 m².

Estar. 10 m².

Cocina. 5 m².

Estar - cocina. 14 m².

Las dimensiones mínimas serán:

Pasillo. 0'8 m.

Vestíbulo. 1 m.

3. VIVIENDA INTERIOR: No se admitirán viviendas interiores, considerándose como tales a todas aquellas viviendas que no posean al menos dos estancias, excluidas cocina y aseos con luces a la calle, ó al patio, con superficie mínima de 70 m². y anchura mínima de 7 m.

4. VIVIENDA BAJO RASANTE: No se permitirán viviendas en semisótanos, entendiéndose como tales las que tengan su pavimento a nivel inferior de la calle ó espacio libre a que recaiga su fachada. Excepcionalmente en parcelas con fachada a viales distintos y desnivel topográfico entre ambos superior a dos plantas, se permitirá el uso de viviendas bajo rasante de la calle elevada estando siempre sobre rasante respecto de la calle inferior.

5. PATIOS: Los patios de luz y ventilación admitirán la inscripción de un círculo de diámetro no menor a tres metros. Cuando sirvan a más de tres viviendas, su superficie mínima será igual ó superior a 15 m².

6. ESCALERAS: Las escaleras de acceso a viviendas en edificios de hasta tres plantas podrán iluminarse y ventilarse de forma cenital siempre que se proyecten con un lucernario de superficie mínima 2/3 de la superficie de la caja de escalera, y entre sus zancas exista un hueco en el que pueda inscribirse un círculo de 0'30 m. de diámetro por el número de plantas del edificio. El ancho mínimo será de 0'90 metros.

7. VENTILACION: Toda pieza habitable tendrá un hueco al exterior con superficie de 1/8 de su planta. Las piezas ventiladas sólo a través de galerías de anchura mayor de 1 metro no podrán servir de dormitorios; la superficie mínima de los huecos de la galería será de 1/2 de la de fachada, y la de los huecos de la pieza de 1/3 de la superficie de ésta. En cuartos de aseo y baños podrán disponer de chimeneas de ventilación.

Artículo 50. Unidad de Intervención Edificatoria.

1. Son de aplicación las especificaciones del artículo 43 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Se permitirán agregaciones de parcelas sin más limitaciones que el número máximo de parcelas agregadas, será de cinco.

3. En parcelas con fachada a dos viales distintos y desnivel topográfico superior a dos plantas no se permiten las segregaciones de parcelas.

Artículo 51. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de la parcela catastral (expresada en m² construidos), resulta de la aplicación de la normativa de número de plantas, y ocupación de parcela señaladas en los artículos 44, 45 y 46 de las presentes Normas Urbanísticas, todo ello en lo que no se oponga a las siguientes condiciones:

a) No se aplicará el art. 44.2 en virtud del cual se permitía una edificabilidad por encima de la autorizada para el caso de obras de mejora, reforma y consolidación de edificaciones, salvo que se trate de un edificio protegido.

b) El ático retranqueado fijado en el art. 45.4.a se permitirá con una superficie que no supere el 20% de la superficie de cubierta y siempre menor de 40 m².

c) No se permitirá la planta de "Desván" fijada en el art. 45.4.b.

d) Será de aplicación el art. 46.3 permitiéndose excepcionalmente la ocupación total de la parcela en planta baja cuando ésta se destina a uso comercial, pero computando este exceso de edificabilidad a efectos de la máxima permitida.

e) En parcelas en las que se de simultáneamente la condición de presentar fachada a dos viales distintos y de tener un desnivel topográfico superior a una planta, se permitirá la construcción del mismo número de plantas de sótano respecto de la calle más elevada, que las que permite el desnivel entre ambas calles; hasta un máximo de tres plantas bajo rasante de la calle más elevada.

En estos casos la realización de un sótano respecto de la calle más baja, deberá separarse un mínimo de 5 metros de la línea de fachada de la calle más elevada.

f) En parcelas en las que se de simultaneamente la condición de presentar fachada a dos viales distintos y de tener un desnivel topográfico superior a dos plantas, la edificabilidad neta sobre la parcela será como máximo de 3,10 m2 techo/ m2 suelo, contabilizando como m2 techo toda la superficie construida en toda la parcela sobre rasante de la calle inferior, contabilizando m2 suelo la totalidad de la parcela y no pudiendo sobrepasar en ningún caso el número de plantas máximo permitido para cada calle.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer alternativamente o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, ante el Pleno de este Ayuntamiento, de conformidad con los artículos 116 y 117 de Ley

30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

En Fernán Núñez, a 26 de enero de 2010 La Alcaldesa Fdo.:
Isabel Niñoles Ferrández.