

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Fernán Núñez

Núm. 4.335/2019

Por Acuerdo del Pleno de fecha 17 de septiembre de 2019, se aprobó definitivamente la modificación del Plan Parcial de Ordenación del sector Residencial Uno, en el ámbito de las parcelas 185 a 218, que dan fachada a Avenida Juan Carlos I, parcelas comprendidas en la Zona Residencial (Zona 1) subzona R-2, presentado por Juan Jesús Serrano García en representación de los propietarios de las parcelas 185 a 218 del Plan Parcial Residencial Uno y redactado por Juan Jesús Serrano García

Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 14 de noviembre de 2019, se ha procedido a su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de Fernán Núñez de la Unidad Registral de Córdoba, con el número 8.208, así como en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Fernán Núñez.

Seguidamente se transcribe el contenido íntegro de los siguientes documentos:

ORDENANZAS REGULADORAS

4.1 GENERALIDADES. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

Estas ordenanzas pretenden configurar una normativa adecuada al suelo ordenado y de acuerdo con los objetivos que se fijan en este documento.

Las determinaciones incluidas en estas Ordenanzas pretenden conseguir una ordenación del uso Residencial, favoreciendo la implantación de vivienda unifamiliar adosada.

En cuanto a la definición de conceptos, se estará lo dispuesto en las Normas Subsidiarias, para todos aquellos que no se concretan en particular dentro de este documento.

4.1.1 VIGENCIA DEL PLAN

Este Plan tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones y revisiones que pudieran derivarse de su desarrollo. En función del artículo 154 del Reglamento de Planeamiento, será necesario tramitar una revisión del Plan cuando se adopten nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.

Cualquier otra alteración de las determinaciones del Plan, se considerará como modificación del mismo.

4.1.2 DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN.

Los documentos que integran este Plan Parcial son los siguientes:

- Memoria
- Anexos
- Planos información
- Planos de proyecto
- Ordenanzas Reguladoras
- Plan de etapas
- Estudio Económico-Financiero.

La interpretación de las determinaciones del Plan se efectuará atendiendo al contenido total de los documentos que lo integran, pero en los supuestos de discrepancia entre estos, el orden de prelación será el siguiente: Ordenanzas, Planos de proyecto, Memoria y resto documentación.

4.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

4.2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS PORMENORIZA-

DOS.

El suelo apto para urbanizar que nos ocupa, se clasifica de urbano mediante la aprobación definitiva del presente proyecto de P.P., y una vez satisfechos los deberes urbanísticos de cesión, equidistribución y urbanización que le correspondan conforme a ley, quedando perfectamente definido su diseño urbano y no estando sometido a planeamiento alguno.

Posterior a la aprobación definitiva se hará necesaria la redacción de un Proyecto de Urbanización donde se definan las características de las infraestructuras, según las prescripciones de la N.N.S.S. y del P.P.

La relación de usos es la siguiente:

- Residencial.
- Espacios libres: Jardines y Áreas de juego y recreo.
- Comercial.
- Social.
- Docente.
- Viales y aparcamientos.

4.2.1.1 Clases de usos

a) Por su situación jurídica y modalidad de gestión, se dividen en:

1. Exclusivo: Aquel cuya actividad ocupa la totalidad del suelo o la edificación de la parcela.
2. Dominante: Aquel cuya implantación es mayoritaria en el suelo o en la edificación de la parcela.
3. Compatible: Aquel que puede coexistir con el uso dominante, sin provocarle alteraciones en su funcionamiento normal.
4. Prohibido: Aquel que es incompatible con el uso dominante.

b) Según la propiedad o el disfrute del suelo o la edificación:

1. Uso público: Aquel que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o privada en el que se posibilita el uso y disfrute a todos los miembros de la comunidad.
2. Uso privado: Es el limitado a un número limitado de personas por razón del dominio o propiedad sobre el suelo.

4.2.1.2 Descripción de los distintos usos.

USO RESIDENCIAL.

Es el uso de los edificios o parte de ellos destinados a residencia familiar.

Se establecen las siguientes categorías:

Vivienda Unifamiliar. Es la situada en parcela independiente con acceso exclusivo desde la vía pública.

Vivienda Plurifamiliar. Edificio destinado a varias viviendas con acceso y elementos comunes.

Se incluyen como usos compatibles los indicados por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico.

USO DE ESPACIOS LIBRES.

Comprende el uso público de los espacios destinados a Jardines y áreas de relación al aire libre, que contribuyen a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población así como a mejorar las condiciones medioambientales. Se admiten, asimismo, aquellos compatibles con el uso dominante como quioscos, aseos públicos, casetas para útiles de jardinería, etc.

Los terrenos destinados a este uso deberán cumplir las condiciones técnicas especificadas en las Normas de Urbanización de este Documento que les sean aplicables.

USO COMERCIAL

Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías.

La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total de un décimo (1/10) de la que tenga la planta del local exceptuándose los locales exclusivamen-

te destinados a almacenes o trasteros. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

La altura libre mínima que deberán tener los locales será de 3 m.

En todos los locales de superficie superior a 100 m². se dispondrán un mínimo de un inodoro y lavabo, y a partir de esta superficie se instalará una unidad más de cada aparato sanitario por cada 200 m². A partir de 200 m². de superficie total, será necesario independizar los aseos para señoras y caballeros.

En cualquier caso los servicios sanitarios deberán instalarse con vestíbulo o zona de aislamiento del resto del local así como se cumplirán las determinaciones establecidas en el Decreto 72/92 sobre eliminación de barreras Arquitectónicas en cuanto a número y dimensiones.

USO SOCIAL.

Comprende este uso los edificios y espacios destinados a relación, hospedaje, asistencia social, etc.

USO VIARIO.

Es el uso de los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que faciliten su buen funcionamiento.

USO APARCAMIENTO Y GARAJE

Es el uso de los espacios, tanto al aire libre como cubiertos, destinados a estacionamiento y/o protección de los vehículos. Estos espacios responden a las siguientes definiciones:

Aparcamiento. Es el área destinada específicamente a estacionamiento de vehículos, al aire libre.

Garaje. Es el espacio cubierto situado en el interior de las edificaciones, destinado al estacionamiento y guarda de vehículos.

Las condiciones que deberán cumplir los garajes y plazas de aparcamiento son:

Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones de 2,20 m por 4,50 m, exceptuando las reservadas para minusválidos que serán de 3,30 por 4,50 m.

Los garajes colectivos tendrán una superficie mínima útil de 20 m². por plaza, siendo las dimensiones de éstas 2,20 m por 4,50 m.

Los garajes tendrán una altura libre mínima de 2,20 m.

Los accesos tendrán una anchura suficiente como para permitir la entrada y salida de vehículos sin maniobras. Cuando sean colectivos tendrán una anchura mínima de 3 m.

Si fuera necesario disponer rampas de acceso, éstas tendrán una pendiente máxima del 16 %.

4.2.2 NORMATIVA REGULADORA DEL PLANEAMIENTO.

Con el fin de evitar tipo de planeamiento intermedio para poder edificar, y con ello de simplificar al máximo los mecanismos en el camino de obtener la licencia de obras, se definen unas "Ordenanzas Reguladoras" lo más concretas que ha sido posible, dentro de lo que entendemos límites que pueden coartar la libertad de actuar sobre un suelo con uso Residencial de las características que se fijan en los objetivos del presente Plan Parcial.

Por tanto no se reconoce la necesidad de redactar planeamiento alguno y no se determina normativa sobre los mismos.

4.2.3 NORMATIVA REGULADORA DE PARCELACIONES.

Sobre el parcelario definido en el Plan Parcial no se admite la división o segregación de las parcelas iniciales, (Salvo en la Subzona C/S) y sí la agregación con las siguientes limitaciones:

a) Para las Subzonas R1 y R2:

No se establece limitación para el nº de parcelas agregadas.

Que el número máximo de viviendas a edificar sea igual a la suma de las viviendas permitidas en cada una de las parcelas que se agregan, y que en la parcelación inicial es de una por parcela.

Que la edificabilidad máxima resultante sea equivalente a la suma de este parámetro en las unidades agregadas.

Posterior a la agregación, se permitirán segregaciones que cumplan con las Ordenanzas del Plan Parcial.

b) Para la Subzona C/S:

Se permiten segregaciones de parcelas siempre que la suma de las edificabilidades de las parcelas resultantes no sea superior a la de la existente.

Las parcelas resultantes tendrán una superficie mínima de 200 m², con una fachada mínima de 10 m.

Se permitirán agregaciones de parcelas con una edificabilidad máxima igual a la obtenida como suma de este parámetro en cada una de las unidades agregadas.

No se establece limitación para el nº de parcelas agregadas.

4.2.4 NORMATIVA REGULADORA DE PROYECTOS DE URBANIZACION

Las Normas de urbanización en el Proyecto de Urbanización serán todas las contenidas en el Capítulo VII del Reglamento de Planeamiento, Normas Subsidiarias Municipales y punto 1. 10 de este documento.

Las obras objeto del Proyecto de Urbanización se atenderán en su ejecución a las prescripciones técnicas de las empresas suministradoras, así como aquellas que determinen los servicios técnicos municipales.

A continuación se describen y desarrollan los puntos que exigen los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento para aquellas urbanizaciones de iniciativa particular:

1) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

2) Relación de propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección.

3) Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.

4) Compromisos que hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios, en orden a:

Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios.

Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidos entre las obligaciones generales impuestos por la ley.

Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por el importe del 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución económica del propio Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

6) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

Los puntos 1 y 2 quedan desarrollados en Memoria y Anexos, siendo el contenido de los restantes los que siguen a continuación.

4.2.4.1 Modo de ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización se realizarán por el sistema de contrata mediante concurso-subasta, siendo costeados por el urbanizador todos los gastos de ejecución. Las obras serán supervisadas en todo momento por los Servicios Técnicos Municipales para controlar su ejecución.

4.2.4.2 Compromisos que hubieren de contraer entre el urbanizador y el ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios.

El urbanizador se compromete con el Excmo. Ayuntamiento a lo siguiente:

1) Entregar en perfecto estado todos los servicios de la urbanización.

2) Cumplir las exigencias técnicas adoptadas en el proyecto.

3) Cumplimentar las disposiciones vigentes sobre petición de licencia, abonando los correspondientes derechos.

4) A ejecutar las obras de urbanización e implantación de servicios en el suelo con uso residencial, simultáneamente a la ejecución de las edificaciones, previos compromisos y avales necesarios.

De cualquier forma, en la única etapa de desarrollo del Plan Parcial y aun lo expuesto en el punto anterior, la urbanización ejecutada tendrá perfecta autonomía y la parte por ejecutar pendiente de infraestructura hasta la hora de edificar, no afectará más que a las edificaciones a las que presten Servicio.

5) No existe obligación de edificar dotación comunitaria alguna. Se estará dentro de las obligaciones generales impuestas por la ley.

6) Los viales, zonas verdes, infraestructuras primarias y demás servicios comunes, serán conservados por el promotor hasta la recepción definitiva de las obras de urbanización por el Ayuntamiento.

7) Los propietarios de suelo deberán efectuar al Ayuntamiento las cesiones de suelo correspondientes al 10% del aprovechamiento lucrativo del Ámbito en cuestión.

4.2.4.3 Garantía del exacto cumplimiento de dichos compromisos.

El promotor en garantía del exacto cumplimiento de dichos compromisos, aportará mediante valores públicos o aval bancario un importe del 6 por 100 del coste de implantación de servicios y obras de urbanización, según la evaluación económica adjunta.

4.2.4.4 Medios económicos del promotor.

El promotor cuenta con patrimonio suficiente para abordar la urbanización propuesta, no obstante se harán las aportaciones de garantía expresadas en el punto anterior.

4.2.5 NORMATIVA REGULADORA DE MOVIMIENTO DE TIERRAS.

Dado que en el proyecto de urbanización de este P.P. será obligatorio recoger los movimientos de tierra necesarios para que resulte un suelo uniforme-continuo, en las obras correspondientes a cada parcela sólo se permitirán los movimientos de tierra para resolver los pequeños desniveles existentes que puedan ser necesarios para nivelar el terreno de la parcela con la rasante en línea de fachada, no pudiendo resultar escalones en linderos entre parcelas con altura mayor de 0,50 m.

4.2.6 NORMATIVA REGULADORA DE VALLADOS.

Las parcelas que se definen en el presente Plan deberán cerrarse con vallado, según las condiciones que se determinan en este punto, en los siguientes casos:

- Cuando se ejecuten las edificaciones dentro de ellas.
- Cuando alguna parcela de las definidas en el "Plano parcelario", estando libre tenga las colindantes medianeras valladas, se-

gún la presente ordenanza, con edificación o sin ella.

Las características de dichos vallados serán las fijadas por la Ordenanza Municipal.

4.3 NORMAS DE EDIFICACIÓN.

4.3.1 CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS EDIFICACIONES EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.

Además de las condiciones que se le exigen a las edificaciones a niveles técnicos de construcción, como estéticos y de composición según ordenanzas, dado el uso residencial de las mismas, se le exigirán a los proyectos de ejecución la justificación de los siguientes puntos en la relación con la vía pública:

Aislamiento acústico de la construcción en función del uso interior de la misma.

Elementos de protección contra incendios necesarios dentro de la parcela, según norma C.P.I.96 y señalización de los hidrantes contra incendios más próximos situados en la vía pública, también en función del uso que se prevé.

4.3.2 NORMAS REGULADORAS EN GENERAL.

4.3.2.1 Condiciones generales.

Las condiciones generales de edificación serán las mismas que se establecen en los distintos usos dentro de las Normas Urbanísticas de las N.N.S.S., haciéndose las matizaciones que siguen a continuación, siempre dentro de las limitaciones que el Plan de rango superior establece. No obstante, se describen a continuación distintos conceptos para su mejor y fácil utilización.

Artículo 1. Parcela y solar

Se define parcela como toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y la edificación, sirviendo de referencia para los distintos parámetros urbanísticos.

Estas quedan definidas en el presente P.P. según plano "Parcelas definitivas: cotas", teniendo estas el carácter de mínimas, excepto en la subzona C/S (Uso Comercial/Social).

Artículo 2. Edificabilidad

Superficie de techo edificable. Es la suma de las superficies cubiertas y cerradas de todas las plantas.

En las Ordenanzas Particulares de Zona se establece la edificabilidad correspondiente a cada una de ellas.

Artículo 3. Ocupación

Es la superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, con relación a la superficie de parcela.

Artículo 4. Alineaciones y Rasantes

Se define como alineación a vial, la línea que señala el límite de las parcelas a lo largo de los viales.

Todas las alineaciones quedan definidas en el plano "Alineaciones y Rasantes".

Se define como rasante, a efectos de medición de alturas, a la cota de la calle, medida sobre el acerado, a la que da fachada la edificación en cuestión.

Artículo 5. Altura de la edificación y nº de plantas

Las Ordenanzas Particulares de Zona definen las alturas y, en su caso, mínimas que podrán alcanzar las edificaciones. A cada altura le corresponderá un número máximo de plantas. Ambas determinaciones deberán respetarse conjuntamente.

La altura de una edificación se medirá desde la rasante de la acera, hasta la intersección con la cara superior del último forjado donde apoya el alero de cubierta.

Sobre la altura máxima no se autoriza construcción alguna.

Artículo 6. Medianería

Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación, pudiendo interrumpir

pirse su continuidad por patios de luces y ventilación.

Todas las medianerías o parte de las mismas, que queden vistas deberán recibir tratamiento de fachada.

Artículo 7. Manzana

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

Artículo 8. Cuerpos salientes

Se definen como los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada.

Son cuerpos salientes abiertos los que tienen un perímetro volado totalmente abierto, como es el caso de los balcones. No computarán a efectos de edificabilidad.

Son cuerpos salientes cerrados los que tienen su perímetro volado cerrado, total o parcialmente, con elementos fijos. Donde se permita, la superficie de estos elementos computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

Artículo 9. Instalaciones complementarias

Todo tipo de instalación complementaria a la edificación (depósitos, aparatos de aire acondicionado, antenas, etc.) deberá quedar perfectamente integrada en ésta.

Artículo 10. Seguridad e higiene.

Todas las edificaciones deberán reunir las condiciones que, en materia de seguridad e higiene, estipule la Normativa vigente.

Artículo 11. Sótanos.

Se permite la construcción de sótanos dentro del perímetro edificable en cada parcela. La superficie construida no computará a efectos de edificabilidad siempre que el uso sea para almacenaje de materiales ligadas al uso de la edificación.

4.3.2.2 Condiciones estéticas y de composición.

Se divide la presente ordenanza en dos grupos:

1. Ordenanzas de Edificación.

2. Ordenanzas de Paisaje Urbano.

Artículo 12. Ordenanzas de edificación. Condiciones generales

1. En todas las obras, tanto de nueva planta como de reforma, deberán acomodarse el ambiente estético de la zona, teniendo en cuenta su carácter residencial y contemplando que las proporciones y calidad de materiales no desentonen con el carácter general de la zona. Será de aplicación el artículo 41 de las Normas Subsidiarias con las siguientes puntualizaciones:

2. Se prohíbe expresamente el uso de cubiertas ligeras metálicas o de fibrocemento.

3. Cuando queden medianeras vistas, estas se tratarán de acuerdo con la fachada, como prolongación de la misma.

4. Se prohíbe el uso en fachada de materiales reflectantes y en especial de azulejos, terrazo, etc., y similares, debiéndose terminar los cerramientos con enfoscados para pintar o fábrica vista. Excepcionalmente se autoriza el uso de los materiales anteriormente citados cuando queden perfectamente justificados por la función ornamental a que se destina entendiéndose siempre su uso en pequeños detalles (recercados, comisas, etc.).

5. En zócalos quedan prohibidos los materiales ya citados recomendándose el uso de pintura sobre enfoscados, o bien piedra natural sin pulimentar.

6. Se recomienda el uso de colores claros, en fachada, especialmente blanco. En cuanto a zócalos y recercados se podrán usar otros colores excepto el negro.

Artículo 13. Ordenanzas de paisaje urbano

1. Todos los elementos de mobiliario urbano como bancos, papeleras, farolas, etc., serán tratadas de forma que no desentonen con el conjunto natural con el que forma parte.

2. Los luminosos y carteles anunciadores, cuando los haya, no podrán sobresalir de la fachada.

4.3.3 NORMAS PARTICULARES DE ZONA. 4.3.3.1 ZONA 1. Edificación residencial.

Artículo 14. Delimitación

La zona de Edificación Residencial se divide en dos subzonas:

R-1. La comprenden todas las parcelas de uso Residencial a excepción de las colindantes con C/ San Sebastián.

R-2. La componen la parcelas destinadas a uso Residencial y que abren fachada a C/ San Sebastián.

Artículo 15. Usos

Dominante: Residencial.

Compatible: Comercial, Garaje, así como almacenes y pequeña industria que justifique su compatibilidad con el uso Residencial.

Artículo 16. Parcela mínima

100 metros cuadrados

Artículo 17. Fachada mínima

6 metros

Artículo 18. Edificabilidad

1,9 m2 techo / m2 suelo. Los porches y terrazas cubiertas que tengan abierto todo su frente al espacio exterior computarán al 50 %.

Artículo 19. Ocupación

Se fija la ocupación en el equivalente a la distancia que diste 20 m. desde la línea de fachada.

Se autoriza la ocupación del 100% cuando la planta baja se destine a uso comercial o de garaje, computando ésta a efectos de edificabilidad máxima.

Artículo 20. Alineaciones

En general se sujetaran al plano "Alineaciones y Rasantes". Quedan prohibidos los patios abiertos a fachada. La edificación que se proyecte deberá conservar obligatoriamente la alineación a fachada.

Subzona R-2: La línea de fachada se retranqueará respecto a la alineación de c/ San Sebastián un total de 5 m, siendo esta dimensión fija. El cerramiento en la alineación a vial se resolverá mediante vallado de altura mínima 0,90 m. y máxima de 2,00, resuelta mediante elementos de fábrica hasta un altura máxima de 0,90 m. y el resto con material de transparencia superior al 70 %, tipo reja.

Artículo 21. Altura y número de plantas

Con carácter general para toda la zona se establece una altura máxima de 10,5 metros.

El número máximo de plantas es tres. Se fijan dos plantas como mínimo obligatorio.

Se autoriza la construcción de sótano o semisótano cuya cota de solería sea menor de 3 m. respecto de la rasante de la calle, no computando a efectos de edificabilidad.

La tercera planta se permite abuhardillada o retranqueada de fachada. En este último caso el retranqueo mínimo será de 3 metros. A efectos de edificabilidad de la planta abuhardillada computará la parte que supere 1,5 m. de altura libre.

Artículo 22. Salientes y vuelos

Salientes:

Las jambas de portadas y de huecos podrán sobresalir de la alineación un máximo de 10 cm. Las rejas voladas y molduras, se consentirán hasta un vuelo máximo de 30 cm. Siempre que sobresalgan a una altura no inferior a 2 m. de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura dichos salientes no podrán superar los 10 cm.

Vuelos:

El vuelo máximo de balcones, terrazas, marquesinas y viseras será, con relación a la alineación de la calle, el siguiente:

- Calles con menos de 12 m.: 0,50 máximo
- Calles con menos de 15 m.: 0,80 máximo
- Calles con más de 15 m.: 1,00 máximo

No se admitirán cuerpos volados cerrados

Los balcones y terrazas se retirarán de la edificación colindante vez y media el vuelo.

Los balcones y terrazas no podrán tener una longitud total acumulada superior a la mitad de la fachada

Artículo 23. Garajes

Se reservará una plaza de garaje en el interior de cada vivienda. En el caso de agregaciones de parcelas para vivienda plurifamiliar, se reservará un mínimo de 1 plaza de garaje por vivienda.

4.3.3.2 ZONA II. Espacios libres: Jardines

Artículo 24. Delimitación

Según plano de "Zonificación y Estructura".

Artículo 25. Usos

Uso exclusivo: Espacios libres: Jardines.

Artículo 26. Condiciones de la Urbanización y construcciones

- Estos espacios estarán dotados de la vegetación, mobiliario y demás elementos necesarios para su correcta función de disfrute por los usuarios.

- No se permitirá ningún tipo de construcciones.

4.3.3.3 ZONA III. Espacios libres. Areas de Juego y Recreo.

Artículo 24. Delimitación.

Según plano de "Zonificación y Estructura".

Artículo 25. Usos

Uso exclusivo: Espacios libres: Areas de Juego y Recreo.

Artículo 26. Condiciones de la Urbanización y construcciones.

- Estos espacios estarán dotados de mobiliario y demás elementos necesarios para su correcta función de disfrute por los usuarios.

- No se permitirá ningún tipo de construcciones.

4.3.3.4 ZONA IV. Comercial y Social Privado

Artículo 27. Delimitación

Según plano de "Zonificación y Estructura".

Artículo 28. Usos

Dominante: Comercial y/o Social

Compatible: Administrativo, Aparcamiento y Garaje.

Artículo 29. Ocupación

No está limitada la ocupación, si bien quedará ajustada a la alineación de fachada reflejada en el Artículo 32.

Artículo 30. Edificabilidad

0,9 m².t/m².s. sobre superficie parcela.

Artículo 31. Altura y número de plantas

Máxima 9 metros y 2 plantas. Altura mínima libre entre forjados: 3,20 m. para uso público y 2,60 m. para oficinas.

Artículo 32. Alineaciones

Según plano Alineaciones y Rasantes. Retranqueo de 5 m. de la línea de fachada respecto a la alineación a vial en c/ San Sebastián.

Artículo 33. Aparcamiento

Se reservará una plaza de aparcamiento o de garaje, en interior de parcela, por cada 75 metros cuadrados construidos.

4.3.3.5 ZONA V. Docente

Artículo 34. Delimitación

Según plano de "Zonificación y Estructura".

Artículo 35. Usos

Exclusivo: Docente

Artículo 36. Edificabilidad

0,4 m².t/m².s. sobre superficie parcela.

Artículo 37. Altura y número de plantas

Máxima 9 metros y 2 plantas.

Artículo 38. Alineaciones.

Según plano Alineaciones y Rasantes.

4.3.3.6 ZONA VI. Cultural/Docente Privado

Artículo 39. Delimitación

Según plano de "Zonificación y Estructura".

Artículo 40. Usos

Dominante: Cultural, Docente

Compatible: Comercial, Administrativo, Garaje.

Artículo 41. Edificabilidad

1,17 m².t/m².s. sobre superficie parcela.

Artículo 42. Altura y número de plantas

Máxima 9 metros y 2 plantas. Altura mínima libre entre forjados: 3,20 m. para uso público y 2,60 m. para oficinas.

Artículo 43. Alineaciones

Según plano Alineaciones y Rasantes.

4.3.3.7 ZONA IV. Comercial y Social Público

Artículo 44. Delimitación

Según plano de "Zonificación y Estructura".

Artículo 45. Usos

Dominante: Comercial y/o Social.

Compatible: Administrativo, Aparcamiento y Garaje.

Artículo 46. Ocupación

No está limitada la ocupación.

Artículo 47. Edificabilidad

2 m².t/m².s. sobre superficie parcela.

Artículo 48. Altura y número de plantas

Máxima 9 metros y 2 plantas. Altura mínima libre entre forjados: 3,20 m. para uso público y 2,60 m. para oficinas.

Artículo 49. Alineaciones

Según plano Alineaciones y Rasantes.

Artículo 50. Aparcamiento

Se reservará una plaza de aparcamiento o de garaje, en interior de parcela, por cada 75 metros cuadrados construidos.

4.4 RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE LICENCIAS.

Se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias Municipales de Fernán Núñez, según L.S. Reglamento Disciplina Urbanística.

Lo que se hace público de conformidad con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, significando que contra el acuerdo de aprobación definitiva antes transcrito se puede interponer 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 presente publicación, de conformidad con los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Fernán Núñez, 29 de noviembre de 2019. Firmado electrónicamente por el Alcalde, Alfonso Alcaide Romero