

ADMINISTRACIÓN LOCAL**Ayuntamiento de Fernán Núñez**

Núm. 12.660/2010

Doña Isabel Niñoles Ferrández, Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Fernán-Núñez (Córdoba).

Que el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 25 de febrero de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:

1º.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Ordenación que afecta a la Unidad de Actuación 5 (PPPI-3) de esta localidad, que desarrolla el Plan General de Ordenación Urbanística de este municipio, debiéndose de aportar el plano de detalle al que se refiere el informe técnico.

2º.- Remitir la documentación completa del Plan Parcial de Ordenación al Registro Autonómico y al Registro Municipal para su depósito e inscripción.

3º.- Previo depósito e inscripción en el Registro Autonómico y en el Municipal, el acuerdo de aprobación definitiva, así como el articulado de sus Normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia. La publicación llevará la indicación de haberse procedido al depósito en el Registro del Ayuntamiento y en la Consejería competente en materia de urbanismo.

Dicho documento ha quedado inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados.

Asimismo, ha quedado inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, Número de Registro: 4.498, Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro de Registro de Fernán Núñez.

Lo que se hace público para general conocimiento.

ORDENANZAS REGULADORAS**Capítulo I. Disposiciones generales.****Artículo 1.- Ámbito Territorial.**

Estas ordenanzas regirán dentro del Sector PP I3 en las Normas Subsidiarias (y del actualmente en redacción Plan General de Ordenación Urbanística) de Fernán Núñez.

Sus límites son los señalados en el correspondiente Plano de Delimitación.

Artículo 2.- Vigencia del Plan.

La vigencia de este Plan es indefinida. El Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento correspondiente, podrá modificar el Plan.

Las modificaciones de las Normas Subsidiarias Municipales o del Plan General de Ordenación Urbanística que vayan aprobándose, también podrán modificar las determinaciones del presente Plan.

Artículo 3.- Interpretación.

1.- La interpretación de las disposiciones de este Plan Parcial se efectuará en función del contenido de la totalidad de los documentos que lo integran.

También se tendrán en cuenta las determinaciones de las Normas Subsidiarias Municipales.

Los documentos que integran el presente Plan Parcial son: Memoria, Planos de Información y Planos de Ordenación, Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas y Estudio Económico-Financiero.

2.- En los supuestos de discrepancia entre los documentos gráficos, prevalecerá el de mayor escala y el correspondiente a la determinación objeto de la duda.

Si la discrepancia se produce entre la documentación gráfica y la escrita prevalecerá esta última.

3. - En todos aquellos aspectos no regulados por la Normativa y demás documentación de este Plan Parcial se aplicarán las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias Municipales o, en su caso el Plan General de Ordenación Urbanística de Fernán Núñez..

Capítulo II. Desarrollo y ejecución del Plan.**Artículo 4. - Instrumentos complementarios de ordenación.**

El presente Plan Parcial se desarrollará según las terminaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de las Normas Subsidiarias Municipales y del propio Plan Parcial.

Estas ordenanzas definen las alineaciones y rasantes, y ordenan los volúmenes con el objeto de no hacer necesarias figuras de planeamiento complementario.

Cuando se acometa la ejecución de la ordenación se hará mediante Proyecto de Urbanización para las infraestructuras, viales y espacios libres y mediante Proyecto de Edificación para las construcciones.

Artículo 5.- Parcelaciones.

Se permite la agregación de parcelas incluidas dentro de una misma zonificación. En este caso deberán cumplirse las ordenanzas referentes a retranqueos de la edificación de la misma fachada y de los linderos que resulten de la agregación, así como la ordenanza referente a edificabilidad en función de la superficie de parcela. Si la superficie resultante de la agregación de parcelas es superior a 4.000 m2 deberá tramitarse un Estudio de Detalle para su aprobación.

Se permite la segregación de parcelas siempre que se respete el tamaño mínimo de 300 m2 y un frente mínimo de fachada de 14 m.

Artículo 6.- Instrumentos de gestión.

El presente Plan Parcial se ejecutará por el Sistema de Compensación, mediante dos unidades de ejecución.

La delimitación de éstas, se realiza en el plano denominado "Delimitación de Unidades de Ejecución".

Artículo 7.- Cesiones de Suelo.

Las cesiones de suelo gratuitas a efectuar en favor del Municipio son las establecidas en la Ley del Ordenación Urbanística de Andalucía:

-Superficie total de viales, incluidos aparcamientos.

-Superficie total del sistema de espacios libres de dominio y uso público. También las Áreas Libres

-Superficie total de servicios de interés público y social (parque deportivo y equipamiento social y comercial).

-Superficie total de suelo edificable correspondiente al 10% del aprovechamiento Medio del Área de Reparto (que coincide con el Sector).

Artículo 8.- Instrumentos de ejecución.

La ejecución se realizará mediante dos Proyectos de Urbanización correspondientes a las dos Unidades de Ejecución previstas en el Plan Parcial.

Artículo 9.- Ejecución material y recepción.

La ejecución de las obras de urbanización corresponderá a la/s Junta/s de Compensación.

Capítulo III. Normas generales de uso.**Artículo 10.- Regulación de usos.**

El uso contemplado en el presente Plan Parcial es el industrial.

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

Asimismo, y en las parcelas correspondientes según plano de zonificación, se autorizan los usos de áreas libres, deportivos y

equipamiento social y comercial.

Estos usos cumplirán las determinaciones previstas en la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales o, en su caso en el Plan General de Ordenación Urbanística de Fernán Núñez.

Capítulo IV. Condiciones generales de la edificación.

Artículo 11.- Parcela.

Es la porción de Suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, así como servir de referencia a la intensidad de la edificación.

Tendrá la consideración de solar cuando reúna las condiciones establece la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, siendo apta para ser edificada inmediatamente.

Artículo 12.- Superficie de techo edificable.

Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas situadas sobre la rasante de la parcela.

Artículo 13.- Edificabilidad neta.

Es el índice máximo de edificabilidad expresado m²t / m²s (metros cuadrados de techo / metros cuadrados de suelo) aplicable a la superficie de parcela.

Artículo 14.- Ocupación de parcela.

Es el coeficiente (expresado en porcentaje) resultante de dividir la proyección ortogonal de la totalidad del volumen de la edificación entre la superficie de la parcela.

Artículo 15.- Alineación de parcela.

Es la línea que separa la parcela, de propiedad privada o pública, del vial.

Artículo 16.- Línea máxima de fachada.

Es la línea más próxima a la alineación de parcela en la cual puede situarse la edificación.

Artículo 17.- Lindero de parcela.

Es la línea que separa dos parcelas, puede ser lateral o de fondo. También es la línea que separa una parcela del suelo no urbanizable.

Artículo 18.- Altura y número de plantas.

La altura se medirá desde la cota de la rasante de la acera en el punto medio de la alineación de parcela hasta la parte superior de la cubierta.

Se exceptúan los edificios a los que sea de aplicación la ordenanza de equipamiento social, comercial y deportivo en los que la altura se medirá desde la cota de la parcela en el punto medio de la fachada.

La altura mínima libre de planta será de 2,60 m.

Capítulo V. Normas de Urbanización.

Artículo 19.- Determinaciones referentes a la red viaria.

Los proyectos de urbanización desarrollarán las determinaciones de este Plan Parcial referentes al diseño circulación de la red viaria.

Se distinguirá en el tratamiento entre la calzada estricta y las áreas de estacionamiento.

El trazado y características de la red viaria no será alterado en sus condiciones.

Artículo 20.- Determinaciones referentes a los espacios libres (Zona Verde) y a las áreas libres.

Dadas las características topográficas del área destinada a espacios verdes se tratará con arbolado y especies arbustivas autóctonas. Se habilitarán conexiones accesibles entre esta zona verde y la UE.1 y con la Vereda de la Huertezuela.

Artículo 21.- Determinaciones referentes a las redes de servicios.

Todas las conducciones se dispondrán subterráneas y cumplirán, además de la normativa municipal, las instrucciones y reglamentos que estipulen los organismos encargados de su explota-

ción.

Su dimensionado será adecuado a las necesidades previsibles, y cada Unidad de Ejecución tendrá en cuenta, en lo posible, a las otras. Este principio se verá afectado por el hecho del posible desarrollo independiente de las dos unidades de ejecución, motivado fundamentalmente por la existencia de una barrera física entre ellas: la carretera N-331.

Capítulo VI. Ordenanzas particulares.

Artículo 22.- Delimitación.

Las ordenanzas particulares serán de aplicación en el ámbito de este Plan Parcial y cada una de ellas en el la zona en que así figure grafiado en el plano P1 Zonificación.

La numeración de parcelas es la señalada en el plano P2 Parcelación.

Artículo 23.- Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones son las grafiadas en el plano P3 Alineaciones y Volúmenes.

Las rasantes están señaladas en los planos P4 de Red Viaria y Replanteo, P5, P6, P7 y P8 de Perfiles Longitudinales y Transversales.

Artículo 24.- Zonas de ordenanza.

A efectos de la aplicación de las correspondientes Ordenanzas, el suelo del Plan Parcial se divide en las siguientes zonas.

Edificación industrial.

Equipamiento Social y Comercial; Parque Deportivo.

Zonas Verdes; Áreas libres.

Artículo 25.- Ordenanza para la edificación industrial.

1.- Delimitación de la zona.

Se aplicará esta ordenanza a todas las parcelas señaladas con este uso en el Plano de Zonificación. En concreto es de aplicación a las parcelas números 1 al 125.

2.- Edificabilidad.

La edificabilidad total sobre rasante será igual o inferior a 0'83638 m²t/m²s

3.- Fondo edificable.

El fondo edificable no se obliga, pudiendo ser el propio de la parcela. En todo caso será coherente con el resto de normativa de aplicación.

4.- Alineaciones y retranqueos.

Todas las edificaciones, salvo las especificadas a continuación y grafiadas en el Plano P3 (de la 109 a la 125), se retranquearán 5 m de la alineación de parcela.

5.- Ocupación.

Será el resultante del cumplimiento de las condiciones de retranqueo.

6.- Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida para el cuerpo principal es de dos plantas y 8 m medidos en el punto más alto de la cubierta.

Cuando, excepcionalmente, la industria a implantar requiera mayor altura, se tramitará un estudio previo en el que se acredite y justifique dicha necesidad.

7.- Reservas de aparcamiento.

Dentro de cada parcela se reservará una plaza de aparcamiento por cada 250 m² construidos o fracción.

8.- Parcela mínima y fachada mínima.

El tamaño mínimo será de 300 m² y el frente mínimo de fachada de 14 m.

Con carácter excepcional se reconocerán las especiales situaciones concurrentes en algunas parcelas existentes, fruto de su preexistencia y su obligado mantenimiento.

Artículo 26.- Ordenanza para la el equipamiento social, comercial y deportivo.

1.- Delimitación de la zona.

Se aplicará esta ordenanza a todas las parcelas señaladas con este uso en el plano de zonificación. En concreto es de aplicación a la parcela 126.

2.- Edificabilidad.

La edificabilidad total sobre rasante será igual o inferior a 1 m²/m²s

3.- Alineaciones y retranqueos.

Todas las edificaciones se retranquearán 5m de la alineación de parcela. El retranqueo a linderos será de 3 metros.

4.- Ocupación.

La ocupación será inferior al 40% sobre parcela neta.

5.- Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima es de tres plantas y 10 m

6.- Reservas de aparcamiento.

Dentro de la parcela se reservará una plaza de aparcamiento por cada 250 m² construidos o fracción.

Artículo 27.- Ordenanza para la Zona Verde.

En estas áreas se permitirá el uso deportivo con actividades al aire libre, así como los usos culturales y de relación.

Las pequeñas edificaciones que fueran necesarias para estos usos quedarán perfectamente integradas en la ordenación y no superarán el 2% de la superficie total.

En todo caso el acceso a estas zonas será público y libre, no pudiendo cerrarse con ningún tipo de vallas y se mantendrá en todo momento bajo titularidad pública.

Artículo 28.- Cerramiento de parcela.

El cerramiento de parcela (fachada y medianerías en su caso) estará constituido por un zócalo de fábrica de 90 cm de altura y cerramiento transparente (malla metálica o seto vegetal) hasta una altura de 2,5 m. Esta altura se medirá en fachada desde la cota del acerado en el punto medio. En medianerías se medirá desde la cota interior de la parcela.

Fernán-Núñez a 1 de diciembre 2010.- La Alcaldesa-Presidenta, Isabel Niñoles Ferrández.