

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Fernán Núñez

Núm. 10.525/2011

Doña Elena Ruiz Bueno, Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Fernán-Núñez (Córdoba).

Que el Pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 29 de septiembre de 2011, adoptó el siguiente acuerdo:

1º.- Aprobar definitivamente la modificación del Plan Parcial Residencial Uno (PPR-1) de este municipio.

2º.- Remitir la documentación completa de la modificación del Plan Parcial definitivamente aprobado al Registro Autonómico de Instrumentos de planeamiento y al Registro Municipal para su depósito e inscripción.

3º.- Previo depósito e inscripción en dichos Registros Autonómico y 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 previamente al depósito en los referidos Registros.

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: 4988, Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro de Registro de Fernán Núñez.

Lo que se hace público para general conocimiento.

1.1.Objeto y Contenido.

#### 1.1.1. Objeto.

Es objeto del documento la Innovación del planeamiento de desarrollo Plan Parcial Residencial PPR-1 de Fernán-Núñez para ajustar las ordenanzas relativas la parcela de equipamiento docente. La parcela zonificada como ZONA V- Centro Docente posee una reducida edificabilidad de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s insuficiente, una altura máxima de dos plantas cuando toda el área de ciudad incluido el plan posee tres plantas. Además el plano nº 5 posee error de tramado de la parcela que ha producido una descripción en la reparcelación, no acorde con el planeamiento. La innovación generaliza a cultural-docente la calificación del equipamiento, al no ser necesaria la construcción de unidades escolares.

Por último en el marco del artículo 75 de la LOUA se articula la posibilidad de destinar los ingresos así como los recursos derivados de la propia gestión del patrimonio municipal de suelo a dotaciones localizadas en el plan parcial.

La Innovación de planeamiento, que no supone una alteración de la ordenación de las reguladas en el art. 37 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se conforma como una Modificación Puntual de planeamiento de desarrollo.

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 contemplan la Modificación Puntual MP13 relativa al plan parcial residencial PPR-1, aprobada en comisión provincial de urbanismo de fecha 4 de mayo de 1.999. Posteriormente se desarrollo el Plan Parcial, aprobándose definitivamente el 17 de mayo de 2004. Actualmente se encuentra la urbanización recibida por el Ayuntamiento con fecha 7 de febrero de 2011.

Las Normas Subsidiarias de Fernán-Núñez se encuentran adaptadas a la L.O.U.A. En cualquier caso, la modificación de la calificación del equipamiento docente y las ordenanzas reguladoras que se pretenden modificar no es una afección de una determinación estructural conforme a lo definido en el art. 10.1 de la L.O.U.A. Se trata una ordenación detallada del Plan Parcial conforme al art. 13 de la L.O.U.A.

#### 1.3.Características del ámbito de actuación P.P.R.-1

##### 1.3.1. Límites y superficies.

Los terrenos del Plan Parcial Residencial PPR-1 se encuentran situados en el término municipal de Fernán-Núñez, enclavado al Sudeste del núcleo de población, apoyándose en la Avda. Juan Carlos I por su parte Sur y la prolongación de la C/ San Sebastián por su parte Norte.

La superficie total de los terrenos ya urbanizados es de 60.484,00 m<sup>2</sup>. Según se marca en plano nº 02 los límites de la propiedad son los siguientes:

Borde Norte, linda con la calle San Sebastián y con suelo urbano.

Borde Este con la c/ San Sebastián y traseras de suelo urbano recayente a c/ San Sebastián.

Borde Oeste, en todo su perímetro con suelo urbano.

Borde Sur, con la Avenida Juan Carlos I.

##### 1.3.2. Relación de zonas y parcelas recogiendo superficie y edificabilidad neta y bruta.

Zona	Uso previsto	Sup. suelo(m2)	Edific.(m2t/m2s)	Sup. techo(m2.techo)
Zona I	Residencial	31.548,43 m2	1,90	59.942
Zona II	Jardines	4.518,65 m2	-	-
Zona III	Areas de Juego	1.529,91 m2	-	-
Zona IV	Comercial/Social Privado	4.847,95 m2	0,9	4.363
Zona V	Docente	2.480,00 m2	0,40	992
Zona VI	Cultural/Docente Privado	625,50 m2	1,17	732
Zona VII	Comercial/Social Público	250,00 m2	2,00	500
<b>Superficie de techo total: 66.529 m2</b>				

La edificabilidad bruta de 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre la superficie del plan de 60.484,00 m<sup>2</sup> supone 66.532,40 m<sup>2</sup> techo, estando agotada con el computo descrito.

La zona V y VII poseen una edificabilidad baja, habiéndose computado erróneamente su edificabilidad, dentro del la bruta que posee el plan.

### 1.3.3. Ordenanzas Reguladores parcela Docente.

Zona A V. Docente.

Art. 34. Delimitación.

Según plano de "Zonificación y Estructura".

Art. 35. Usos.

Exclusivo: Docente.

Art. 36. Edificabilidad.

0,4 m<sup>2</sup>.t/m<sup>2</sup>.s. sobre superficie parcela.

Art. 37. Altura y número de plantas.

Máxima 9 metros y 2 plantas.

Art. 38. Alineaciones.

Según plano Alineaciones y Rasantes.

1.4 Análisis y Diagnóstico.

El Ayuntamiento de Fernán-Núñez quiere resolver la situación urbanística de equipamiento docente del Plan Parcial PPR-1. Posee una reducida edificabilidad de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s insuficiente, una altura máxima de dos plantas cuando toda el área de ciudad incluido el plan posee tres plantas. El plano nº 5 posee error de trama de la parcela que ha producido una descripción en la reparcelación, no acorde con el planeamiento.

La innecesidad de dotación de unidades escolares (se adjunta escrito de la Consejería de Educación de fecha 17 de enero de 2.011) en esta zona de ciudad, permite dotar a la parcela de otros usos públicos. Por ello se hace preciso el cambio de calificación del equipamiento a cultural-docente.

La edificabilidad del equipamiento se estima en 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, si bien parece innecesario su limitación. Aún cuando el cuadro del apartado 1.3.2. contabiliza la edificabilidad de los equipamientos dentro de la edificabilidad bruta del sector, al no tratarse de aprovechamiento lucrativo, la limitación es necesaria suprimirla.

La Innovación de planeamiento, no supone pues, una alteración de la ordenación de las reguladas en el art. 37 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Con el entendimiento de que los equipamientos se distribuyen en la ciudad conforme a sus necesidades, se hace necesaria la presente innovación, que supone una modificación del Plan Parcial.

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 específica del solar de equipamiento Zona V Docente que elimine los límites de edificabilidad, permita uso cultural-docente, posea la altura máxima general de tres plantas y se corrija el error del tramado del plano nº 5.

En relación con el artículo 75 de la LOUA, se articula la posibilidad de destinar los ingresos así como los recursos derivados de la propia gestión del patrimonio municipal de suelo a dotaciones localizadas en el plan parcial. Ello se justifica dado el enclave del nuevo sector de ciudad, dentro la ciudad consolidada. La trama urbana circundante, propia de la extensión del casco histórico posee déficit de equipamientos. Las nuevas dotaciones en el plan parcial mejoraran la ciudad existente que le rodea.

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 modifi-

cación 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 permitir el correcto desarrollo edificatorio en la parcela de equipamiento docente. La adecuación de las ordenanzas de la zona de equipamiento ha quedado claramente justificada siendo conveniente y necesario la redacción de la presente modificación. La conveniencia y oportunidad de destinar los ingresos del patrimonio municipal de suelo a dotaciones localizadas en el plan parcial, se justifica desde la convicción de ser las dotaciones, elementos regeneradores del tejido urbano y de la ciudad consolidada.

2.2. Descripción y Justificación de las determinaciones urbanísticas.

#### 2.2.1. Descripción y justificación de la propuesta normativa.

La propuesta de modificación trata de ajustar las ordenanzas relativas la parcela de equipamiento docente. La parcela zonificada como Zona V - Centro Docente posee una reducida edificabilidad de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s insuficiente. Dado que los equipamientos no forman parte del aprovechamiento lucrativo marcado por la edificabilidad bruta del plan parcial, se elimina el techo máximo edificable para la citada parcela. Las necesidades propias del uso que se desarrolle así como la demanda de la ciudad, dentro de la escala edificatoria del municipio, marcaran el volumen edificatorio que se implante.

La altura máxima de dos plantas se modifica a tres plantas, dado que toda el área de ciudad incluido el plan posee tres plantas.

El plano nº 5 posee error de tramado de la parcela que ha producido una descripción en la reparcelación, no acorde con el planeamiento. La innovación define el equipamiento como Cultural/Docente, al no ser necesaria la construcción de unidades escolares.

El artículo 75 de la LOUA permite la posibilidad de destinar los ingresos así como los recursos derivados de la propia gestión del patrimonio municipal de suelo a dotaciones localizadas en el presente plan parcial. Las nuevas dotaciones que posea el plan parcial son sin duda necesarias para la ciudad consolidada que lo rodea, reduciendo los déficit de equipamientos del municipio. La innovación habilitará que se puedan destinar los citados recursos a las dotaciones que se desarrollen en el plan parcial.

#### 2.2.2. Objetivos de la modificación.

Se trata de regularizar la correcta implantación del equipamiento cultural-docente en la parcela referenciada así en el marco del

artículo 75 de la LOUA posibilidad el destino de los ingresos así como los recursos derivados de la propia gestión del patrimonio municipal de suelo a dotaciones localizadas en el plan parcial.

### 2.2.3. Clasificación/Calificación del suelo.

La parcelas afectadas por la modificación normativa planteada mantienen la clasificación actual, pormenorizando el uso de docente a cultural-docente en la parcela V del Plan Parcial. La altura se regulariza a tres plantas como el resto del sector.

#### 2.3. Alcance.

La propuesta afecta a determinaciones parciales del Plan Parcial aprobado y desarrollado; quedando recogidas en la correspondiente normativa urbanística.

Se modifica las normas urbanísticas afectadas y modificadas que son:

Zona V. Docente. Art. 34. Delimitación, art. 35. Usos, art. 36. Edificabilidad, art. 37. Altura y número de plantas, art. 38. Alineaciones.

Se redacta un nuevo artículo nº 51 Dotaciones del Plan Parcial.

#### 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 información 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.

Zona A V. Docente.

Art. 34. Delimitación.

Según plano de "Zonificación y Estructura".

Art. 35. Usos.

Exclusivo: Docente.

Art. 36. Edificabilidad.

0,4 m<sup>2</sup>.t/m<sup>2</sup>.s. sobre superficie parcela.

Art. 37. Altura y número de plantas.

Máxima 9 metros y 2 plantas.

Art. 38. Alineaciones.

Según plano Alineaciones y Rasantes.

### 3.2. Normativa urbanística modificada.

Zona V. Cultural/Docente.

Art. 34. Delimitación.

Según plano de "Zonificación y Estructura".

Art. 35. Usos.

Cultural/Docente.

Art. 36. Edificabilidad.

No se limita.

Art. 37. Altura y número de plantas.

Máxima 13 metros y 3 plantas.

Art. 38. Alineaciones.

Según plano Alineaciones y Rasantes. Se permite la ordenación libre de volúmenes, respetándose la alineación y rasante del solar.

Art. 51. Dotaciones del Plan Parcial.

En concordancia con el artículo 75 de la LOUA, las dotaciones del presente plan parcial podrán financiarse con los ingresos así como los recursos derivados de la propia gestión del patrimonio municipal de suelo.

Fernán-Núñez a 28 de noviembre 2011.- La Alcaldesa-Presidenta, Elena Ruiz Bueno.