

2
APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 2/5 MAR. 2009
FERNÁN-NÚÑEZ
LA SECRETARÍA

**INNOVACIÓN DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE FERNÁN NÚÑEZ DEL
ART. 26 NORMAS GENERALES RELATIVAS
AL USO DEL SUELO.**

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Fernán Núñez.

Redactor: Francisco Cuadrado Marín (Arquitecto Municipal)

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 7 MAR. 2009
PERDAN-RUIZ
LA SECRETARÍA

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 físicas.
- 1.3.3. Usos y edificaciones.
- 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 urbanística y de ordenación.
- 2.2.2. Objetivos de la actuación.
- 2.2.3. Clasificación/Calificación del suelo.

2.3. Alcance.

2.4. Tramitación.

3. NORMATIVA URBANISTICA.

3.1. Normativa urbanística inicial.

3.2. Normativa urbanística modificada.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 25 MAR. 2009
FERNÁN-NÚÑEZ
LA SECRETARÍA

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 su art. 26 en orden a regular los usos pormenorizados de las Áreas Libres en general y de la Plaza del Triunfo de Santa Marina en particular, todo ello para habilitar la ejecución de la obra en la Plaza de Santa Marina en base al proyecto ganador del Concurso de Ideas convocado por el Ayuntamiento de Fernán-Núñez que viene a establecer usos bajo rasante (aparcamientos y equipamientos) en el Área Libre mencionada.

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 a la Plaza del Triunfo de Santa Marina como Sistema de Área Libre dentro del suelo urbano. La normativa actual carece de ordenanza alguna, en cuanto a regulación de las Áreas Libres contando como única referencia en el art. 26.4 a los Equipamientos Comunitarios.

Las Normas Subsidiarias de Fernán-Núñez no están adaptadas a la L.O.U.A., sin embargo, la Plaza de Santa Marina por dimensión, situación en el casco urbano con cierta centralidad y por su valor representativo se entiende como Sistema General de Áreas Libres.

1.3. Características del ámbito de actuación.

1.3.1. Encuadre urbano. Los terrenos objeto del presente documento se sitúan en zona de Extensión de Casco Histórico.

Se colocan en la confluencia de dos ejes generadores de la estructura urbana de Fernán-Núñez, eje Este-Oeste constituido por la confluencia de calle San Marcos y C/ San Sebastián y eje norte-sur con las calles La Feria y c/ Ramón y Cajal.

El entorno de la zona es fundamentalmente "residencial", presentándose como una zona muy poblada que presenta fuertes carencias de equipamientos y aparcamientos.

1.3.2. Características físicas.

El área libre tiene una superficie aproximada de 3.681,65 m². Linda al norte con los números 1 al 6 de la plaza en prolongación de fachada impar de c/ San Sebastián y confluencia de c/ La Feria. Al sur números 13 al 18 de la plaza y confluencia de las calles c/ Miguel Hernández y c/ Ramón y Cajal. Al este números 7 al 10 de la plaza y confluencia de las calles c/ Pintor Zurbarán y c/ San Sebastian. Al oeste números 19 al 25 de la plaza, San Marcos nº 1 y confluencia de la c/ San Marcos.

El área libre se describe con inclusión de viales perimetrales y acerados de fachadas, al constituir un único espacio libre, con independencia de la mayor o menor integración de los viales en el espacio peatonal central.

1.3.3. Usos.

El uso de la plaza es de espacio libre pavimentado, con capacidad en el gran espacio central libre para eventos y actos festivos de gran confluencia de ciudadanos.

1.3.4. Infraestructuras y servicios urbanísticos.

Los terrenos 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.

La plaza es de titularidad municipal según expediente para rectificación puntual del inventario de bienes para inmatriculación del paseo de Santa Marina, por acuerdo de pleno de fecha 27 de marzo de 2.008.

1.4 Análisis y Diagnóstico.

El Ayuntamiento de Fernán-Núñez quiere intervenir en el área libre del municipio "Plaza de Santa Marina" de la siguiente forma:

- Como punto de partida la intervención mantendrá íntegramente el área libre actual, por tanto la actuación pretendida no tendrá afcción sobre la misma, proponiéndose una modificación absolutamente respetuosa con el modelo urbanístico.
- La actuación además plantea incluir bajo rasante usos de aparcamientos y equipamientos, en una zona carente de los mismos dotada fundamentalmente de usos residenciales.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 25 MAR. 2009
FERNAN NUÑEZ
LA SECRETARIA

En este sentido, procede analizar si la actuación pretendida tiene cabida en el planeamiento vigente o si requiere un ajuste de éste, teniendo en cuenta el momento legislativo que nos encontramos.

Conviene volver a incidir que aún cuando las Normas no están adaptadas teniendo en cuenta la situación y lo que representa la Plaza del Triunfo de Santa Marina se entiende como sistema general.

El uso de Área Libre es un uso sobre rasante que no se ve alterado con una intervención bajo el mismo salvo que esta actuación tiene que ser previa y finalizar con la puesta en valor del Área Libre. Que bajo un Área Libre se pueden implantar usos no existe en principio duda alguna; otra cuestión es si la implantación de los usos pretendidos es o no posible de forma directa con la aplicación de las Normas.

El establecimiento de un aparcamiento bajo un área libre es perfectamente posible, y además cabe entenderlo como una definición de los usos pormenorizados bajo rasante del área libre; en este sentido de la misma forma entendemos que el uso de equipamiento bajo rasante también corresponde a la definición o concreción de los usos pormenorizados bajo ella.

Con el entendimiento del área libre como sistema general en suelo urbano, la definición de los usos pormenorizados 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, al no existir regulación alguna de las áreas libres. En este sentido, parece más conveniente hacer una regulación general que además incluya una referencia específica; la regulación general podría ir en relación directa con lo regulado para equipamientos e incluyendo en el mismo artículo una referencia concreta a la Plaza del Triunfo de Santa Marina.

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 por la necesidad municipal de ajustar la ordenanza actual de la Norma y garantizar la ejecución de la actuación prevista en la Plaza de Santa Marina.

2.2. Descripción y Justificación de las determinaciones urbanísticas.

2.2.1. Descripción y justificación de la propuesta urbanística y de ordenación.

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 al Área Libre manteniéndola íntegramente, por lo que en este sentido la actuación pretendida no tendrá afección sobre la misma.

La actuación planteada, por tanto mantiene el Sistema de Área Libre dotándola de usos pormenorizados bajo rasante, aparcamientos y equipamientos, usos que se entienden compatibles con el establecido sobre rasante, manteniendo las condiciones iniciales fundamentalmente de carácter superficial y usos posibles.

2.2.2. Objetivos de la actuación.

La actuación contenida en el presente documento presenta los siguientes objetivos:

- Garantizar la ejecución de la obra prevista en el concurso.
- Completar la norma subsidiaria actual.

2.2.3. Clasificación/Calificación del suelo.

La parcela mantiene la clasificación-calificación actual no produciéndose alteraciones, salvo la inclusión de usos pormenorizados.

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:

Titulo IV: Suelo Urbano.

Capitulo I: Normas Generales de Ordenación.

Artículo 26. Normas generales relativas al uso del suelo.

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 URBANISTICA.

3.1. Normativa urbanística inicial.

Artículo 26. Normas generales relativas al uso del suelo.

1. Ningún uso queda expresamente prohibido por razón de su situación en la ciudad, salvo los regulados en este artículo y en las zonas de uso exclusivo industrial, en las que se excluye el uso residencial, excepto vivienda al servicio directo del uso ó actividad industrial.

2. Las limitaciones a la localización de actividades serán consecuencia de su grado de compatibilidad con la vivienda y quedarán reguladas por la aplicación de la legislación específica que le afecte.

3. Además de los usos previstos en las determinaciones del planeamiento de aplicación será admisible cualquier otro uso que rehabilite y reutilice edificaciones históricas existentes recogidas en el listado de " Edificios y Conjuntos Urbanos de Interés ". (Artículo 33).

4. Los Edificios e Instalaciones destinados a Equipamiento Comunitario se guiarán por las ordenanzas establecidas en las presentes Normas, si bien, quedarán exonerados de su estricto cumplimiento; siempre desde su carácter de elementos regeneradores del tejido urbano.

5. No se permitirán en suelo urbano la implantación de Instalaciones de Telecomunicaciones con mástiles de gran altura. El uso específico de estación base de telefonía móvil no se permitirá en suelo urbano dado su negativo impacto visual en el paisaje urbano.

6. El uso de Tanatorios se permitirán dentro de suelo urbano, exclusivamente, en solares calificados de uso industrial.

7. Las instalaciones urbanas en sus líneas principales tendrán un trazado subterráneo.

3.2. Normativa urbanística modificada.

Artículo 26. Normas generales relativas al uso del suelo.

1. Ningún uso queda expresamente prohibido por razón de su situación en la ciudad, salvo los regulados en este artículo y en las zonas de uso exclusivo industrial, en las que se excluye el uso residencial, excepto vivienda al servicio directo del uso ó actividad industrial.
2. Las limitaciones a la localización de actividades serán consecuencia de su grado de compatibilidad con la vivienda y quedarán reguladas por la aplicación de la legislación específica que le afecte.
3. Además de los usos previstos en las determinaciones del planeamiento de aplicación será admisible cualquier otro uso que rehabilite y reutilice edificaciones históricas existentes recogidas en el listado de " Edificios y Conjuntos Urbanos de Interés ". (Artículo 33).
4. Los Edificios e Instalaciones y **Espacios Urbanos** destinados a Equipamiento Comunitario y **Areas Libres** se guiarán por las ordenanzas establecidas en las presentes Normas, si bien, quedarán exonerados de su estricto cumplimiento; siempre desde su carácter de elementos generadores del tejido urbano.
El Area libre de la Plaza de Santa Marina, bajo rasante podrá incluir como usos pormenorizados, aparcamientos y equipamientos.
5. No se permitirán en suelo urbano la implantación de Instalaciones de Telecomunicaciones con mástiles de gran altura. El uso específico de estación base de telefonía móvil no se permitirá en suelo urbano dado su negativo impacto visual en el paisaje urbano.
6. El uso de Tanatorios se permitirán dentro de suelo urbano, exclusivamente, en solares calificados de uso industrial.
7. Las instalaciones urbanas en sus líneas principales tendrán un trazado subterráneo.

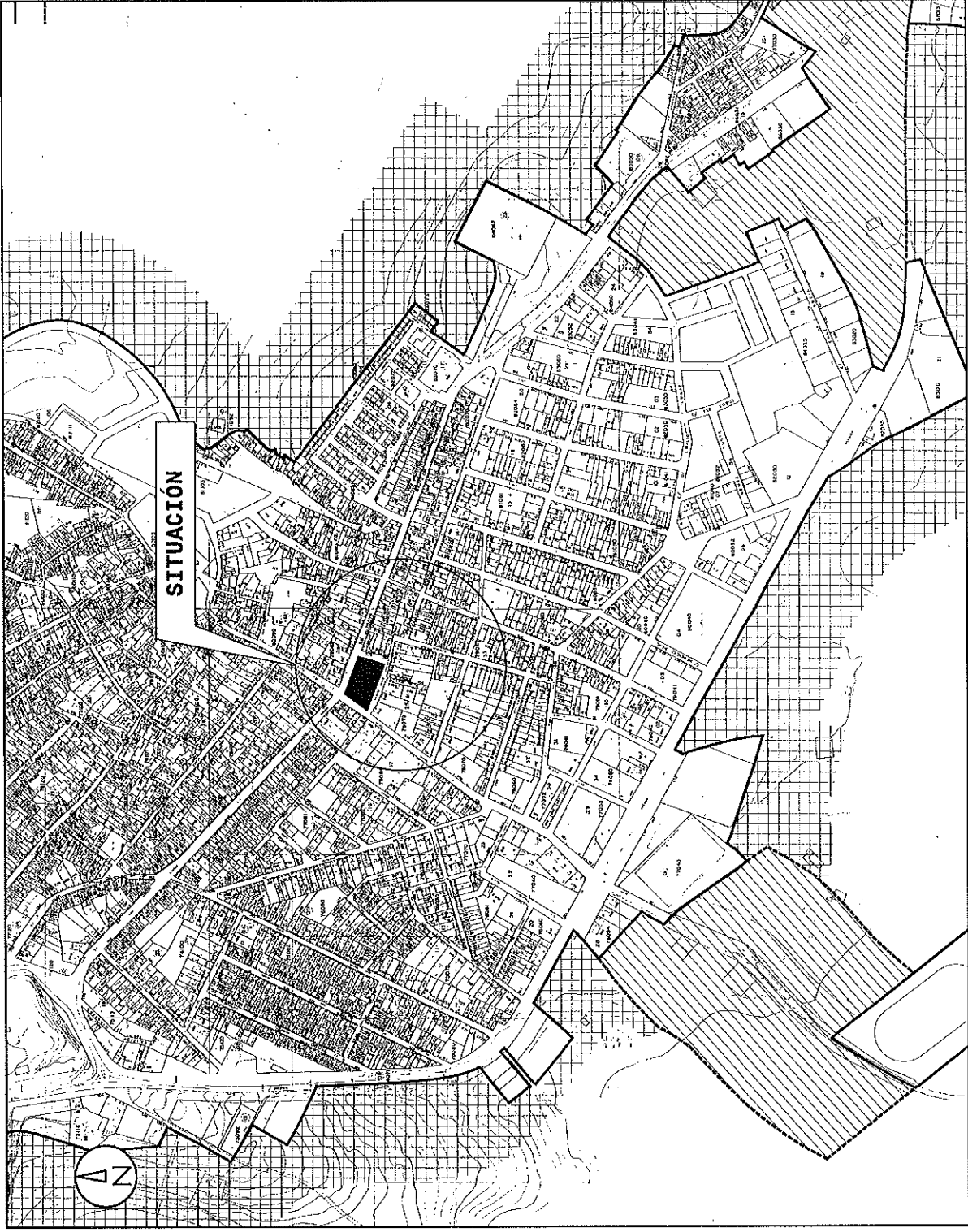
Fernán Núñez 24 de noviembre de 2.008

EL ARQUITECTO MUNICIPAL



Fdo: Francisco Cuadrado Marín

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO DEL CONCEJO MUNICIPAL
FERNÁN-NÚÑEZ
LA SECRETARÍA DE URBANISMO



SITUACIÓN



EA1

PLANOS DE INFORMACIÓN
ESTADO ACTUAL

ESCALA: 1/3.000

FECHA: NOVIEMBRE 2008

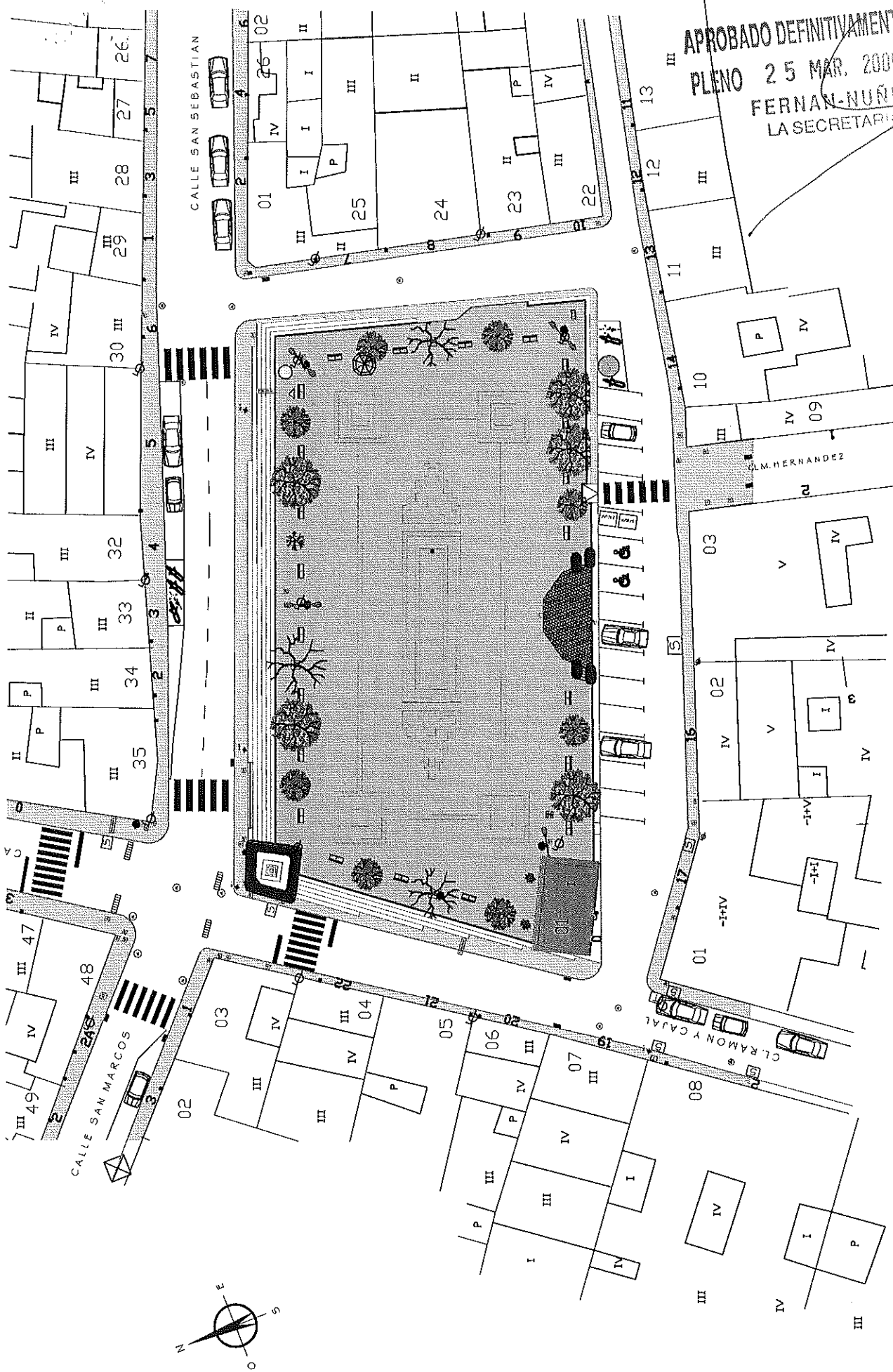
NN.SS. PLANO 81

INNOVACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE FERNÁN-NÚÑEZ

ARQUITECTO

SITUACIÓN

FRANCISCO CUADRADO BAYÁN



APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 25 MAR. 2009
FERNÁN-NÚÑEZ
LA SECRETARÍA

INNOVACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FERNÁN-NÚÑEZ	PLANOS DE INFORMACIÓN ESTADO ACTUAL	ESCALA: 1/500
	SITUACIÓN	FECHA: NOVIEMBRE 2008
	ARQUITECTO MUNICIPAL: FRANCISCO CUADRADO MARÍN	NN. SS. PLANO Nº: -

PASEO DE SANTA MARINA
FERNÁN-NÚÑEZ (CORDOBA)