

## ÍNDICE DE LA MEMORIA

- 1.- Justificación de la procedencia de su formulación
- 2.- Información urbanística
  - 2.A) Antecedentes
    - Historia y Localización
    - Administrativos y Urbanísticos
  - 2.B) Situación Actual
    - Urbanización, grado de ejecución y conservación
    - Edificación
    - Población
    - Estructura de la propiedad del suelo
  - 2.C) Relación con el territorio
    - Aspecto físico
    - Aspecto urbanístico
  - 2.D) Análisis de las determinaciones del planeamiento
    - Antecedentes del planeamiento pormenorizadas para el área de actuación
    - Planeamiento general vigente
    - Importancia de la unidad en relación con las determinaciones y estrategias del desarrollo del planeamiento general vigente.
  - 2.E) Análisis de otras afecciones
- 3.- Justificación de la ordenación
  - 3.A) Objetivos y criterios de la ordenación del plan parcial en función de los condicionantes:
    - De información urbanística (estado actual)
    - Del planeamiento general vigente
    - Del apartado 3 de la presente memoria

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
PLENO 25 FEB. 2010  
FERNÁN-NÚÑEZ  
LA SECRETARÍA

APROBADO PROVISIONALMENTE  
DECRETO 05 OCT. 2009  
FERNÁN-NÚÑEZ  
LA SECRETARÍA

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
PLENO  
FERNÁN-NÚÑEZ  
LA SECRETARÍA

3.B) Examen y análisis de las alternativas de ordenación, justificación de la que resulta elegida y acreditación de su coherencia interna y adecuada conexión con las áreas colindantes

- Adecuación del aprovechamiento y número de parcelas previsto, en relación al permitido
- Alternativas de ordenación y justificación de la elegida
- Ordenación propuesta
- Supresión de barreras urbanísticas

3.C) Infraestructura. Redes y galerías de servicios

- Mantenimiento y adecuación de las infraestructuras existentes
- Infraestructuras propuestas
- Redes y galerías de servicios

3.D) Estudio de las consecuencias sociales y económicas de la ejecución del plan

3.E) Adecuación de las posibilidades económico-financieras y evaluación económica

3.F) Gestión urbanística

Anexos a la Memoria

Anexo 1. Cuadro comparativo de características generales en relación con las determinaciones del Planeamiento General.

Anexo 2. Cuadro de relación de propietarios, superficies y porcentajes

APROBADO PROVISIONALMENTE  
DECRETO 0 5 JUL 2009  
Anexo 3. Cuadro de características de distribución de superficies totales y por unidades de actuación

FERNAN-NUÑEZ  
LA SECRETARIA

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
PLENO 2 JUL 2010  
FERNAN-NUÑEZ  
LA SECRETARIA

ÍNDICE DE PLANOS DE INFORMACIÓN

- I1 Situación y Emplazamiento
- I2 Ordenación prevista en Revisión NN.SS.
- I3 Topográfico
- I4 Catastral
- I5 Infraestructuras e Instalaciones

APROBADO PROVISIONALMENTE  
DECRETO 0 6 OCT. 2009

FERNAN-NUÑEZ  
LA SECRETARIA

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
PLENO 2 6 FEB. 2010  
FERNAN-NUÑEZ  
LA SECRETARIA

ÍNDICE DE PLANOS DE ORDENACIÓN

- P1 Zonificación
- P2 Parcelación
- P3 Alineaciones y volúmenes.
- P4 Red Viaria. Replanteo
- P5 Perfiles longitudinales I
- P6 Perfiles longitudinales II
- P7 Viales Tipo
- P8 Red Viaria. Tráfico
- P9 Red de Alcantarillado
- P10 Red de Abastecimiento de Agua
- P11 Red de Distribución de Energía Eléctrica
- P12 Red de Alumbrado Público
- P13 Red de Telecomunicaciones
- P14 Plan de Etapas

APROBADO PROVISIONALMENTE  
DECRETO 0 6 OCT. 2009

FERNÁN-NÚÑEZ  
LA SECRETARÍA

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
PLENO 25 FEB. 2010  
FERNÁN-NÚÑEZ  
LA SECRETARÍA

ÍNDICE DE ORDENANZAS REGULADORAS

Preámbulo

Capítulo I. Disposiciones Generales

Capítulo II. Desarrollo y Ejecución del Plan

Capítulo III. Normas Generales de Uso

Capítulo IV. Condiciones Generales de la Edificación

Capítulo V. Normas de Urbanización

Anexos:

Anexo I. Cuadro de características de parcelas y usos

ÍNDICE DEL PLAN DE ETAPAS

APROBADO PROVISIONALMENTE

Plan de Etapas DECRETO 06 OCT. 2009

FERNÁN-NÚÑEZ  
LA SECRETARÍA

APROBADO DEFINITIVAMENTE

PLENO 29 FEB. 2010

FERNÁN-NÚÑEZ  
LA SECRETARÍA

ÍNDICE DEL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

Estudio Económico-Financiero

# MEMORIA

APROBADO PROVISIONALMENTE  
DECRETO 0 6 OCT. 2009  
FERNAN-NÚÑEZ  
LA SECRETARIA

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
PLENO 2 5 FEB. 2010  
FERNAN-NÚÑEZ  
LA SECRETARIA



## 1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN

---

Este Plan Parcial desarrolla la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Fernán Núñez relativa al nuevo sector de SUS Industrial PP-I3.

Este plan de desarrollo se justifica por la necesidad de dotar al sector de suelo urbanizable que nos ocupa de una ordenación detallada que permita su ejecución integrada en coherencia con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística.

Es conveniente dado el estado de colmatación del Polígono Industrial I1 y las necesidades contrastadas, entre otros, por el Ayuntamiento y la Diputación de Córdoba.

Según se establece en el artículo 13 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones:

- El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.

- La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística.

- La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en esta Ley.

- El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan

APROBADO PROVISIONALMENTE  
DECRETADO DEFINITIVAMENTE  
DECRETO 06 OCT. 2009 PLENO 25 FEB. 2010  
FERNÁN-NÚÑEZ  
LA SECRETARÍA



General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.

- El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

En general la aprobación de Planes Parciales de Ordenación será posterior a la del planeamiento general. Ahora bien, como también se indica en el artículo 13.4 de la LOUA, si el procedimiento de tramitación es independiente ambos pueden aprobarse simultáneamente.

Este Plan Parcial viene a paliar la actual escasez de suelo industrial en el núcleo de población de Fernán Núñez.

Así pues, y a iniciativa de CRESPE, S.L. se encarga la redacción del presente Plan al Estudio de Arquitectura e Ingeniería que suscribe, según contrato firmado en Córdoba el día 9 de Junio de 2.006. El SI-3 es de iniciativa privada, si bien el Ayuntamiento apoya el desarrollo de la actuación.

APROBADO PROVISIONALMENTE  
DECRETO 05 OCT. 2009  
**2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA**  
FERNÁN-NÚÑEZ  
LA SECRETARÍA

**2.A) ANTECEDENTES**

**HISTORIA Y LOCALIZACIÓN**

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
PLENO 25 FEB. 2010  
FERNÁN-NÚÑEZ  
LA SECRETARÍA

El ámbito de actuación se encuentra al sur del municipio de Fernán Núñez lindando casi con el municipio de Montemayor. Cerca de Montilla y a 31 km. de Córdoba, esta población cordobesa se integra en esa gran unidad comarcal conocida como La Campiña, que a grandes rasgos queda delimitada por la línea que describe el Guadalquivir.

El término de Fernán Núñez posee unos suelos alomados y ricos y se ubica en una de las zonas mejor dotadas de Andalucía en lo que a lluvias se refiere.

El medio físico permitió un poblamiento muy temprano y casi ininterrumpido



desde época prerromana. De hecho, su población siempre fue superior a la que se debía derivar de un término municipal bastante pequeño.

Fernán Núñez se asienta en parte del territorio de la población romana de "Ulia", ubicada al sur del Guadalquivir. De esta etapa romana se han descubierto restos de villas de carácter rural en el Pago de la Viña, la Cuesta de las Huertas, el Pago de la Estacada y Hazas de la Viña.

El origen del actual topónimo de Fernán Núñez se remonta al siglo XIII cuando, al conquistarse estas tierras por los cristianos, se da tal nombre a una de las torres musulmanas allí ubicadas.

La ciudad fue fundada por Fernán Núñez de Témez en 1382. Estas tierras fueron conquistadas por los cristianos, en torno a la cual surgiría en la segunda mitad de la centuria siguiente la nueva población como consecuencia del traslado a este lugar, por razones de seguridad, de los habitantes de 'Aben Cáliz'. Más tarde la torre pasó a Don Diego Gutiérrez de los Ríos, quien construyó un castillo. Es a partir de este momento cuando la ciudad comienza a crecer.

Otros datos característicos:

Latitud: 37 40' Longitud: -4 43'

Extensión superficial: 80 km<sup>2</sup>

Distancia a la capital de provincia: 31 km

Altitud sobre el nivel del mar: 322 m

APROBADO PROVISIONALMENTE  
 APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 DECRETOS 06 JULI 2009 JULIENO 25 FEB. 2010  
 FERNAN-NUÑEZ LA SECRETARIA  
 FERNAN-NUÑEZ LA SECRETARIA

## ADMINISTRATIVOS Y URBANÍSTICOS

Previamente a la aprobación de la Modificación del Plan General de ordenación Urbanística de Fernán-Núñez el suelo que ocupa nuestra actuación tenía la calificación de no urbanizable.

Concretamente el anterior planeamiento clasificaba los terrenos comprendidos en el ámbito de la actuación como 'suelo no urbanizable de Denominación de Origen "Montilla-Moriles" '. Por tanto, eran de aplicación el Título VI de las Normas Subsidiarias, y, concretamente el Capítulo IV, artículos 120, 121, 122, y 123.

Tras la citada modificación este suelo, que constituye el I3, ha pasado a ser

urbanizable sectorizado de tipo industrial.

La Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Fernán Núñez tuvo adicionalmente por objeto la Ampliación del Polígono Industrial I1 con un nuevo Plan Parcial - I3.

Se pretende la ampliación del área industrial sobre terrenos de propiedad municipal y privados, complementada con la nueva clasificación de suelo también en el margen opuesto de la carretera que resuelva la actual parcelación ilegal.

APROBADO PROVISIONALMENTE  
DECRETO 06 OCT. 2009

FERNAN-NUÑEZ  
LA SECRETARIA

RECIBIDO 26 FEB. 2010

FERNAN NUÑEZ  
LA SECRETARIA

## **2.B) SITUACIÓN ACTUAL**

### **URBANIZACIÓN, GRADO DE EJECUCIÓN Y CONSERVACIÓN**

La delimitación del ámbito territorial del Plan Parcial de Ordenación comprende el suelo urbanizable industrial denominado I3 en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Fernán-Núñez así como el suelo para las conexiones exteriores necesarias e integración con los sistemas generales del municipio.

La zona objeto de actuación se encuadra en la periferia del núcleo urbano lindando con área industrial, por lo que el carácter global del área es marcadamente industrial.

El Plan Parcial I3 se realiza como ampliación del PP-I1, ya desarrollado y ubicado al Sureste de la población en el encuentro de la actual carretera N-331 y la futura variante prevista de esta vía. De esta manera, se pretende una concentración de la actividad industrial de la población al Sur del municipio y de cara a la carretera.

Dicha ampliación se desarrollará tanto al Sureste como al Suroeste de la mencionada N-331.

El terreno, de topografía accidentada va subiendo en dirección Noreste-Suroeste desde la cota de nivel 327 al nivel 364, o sea, con 37 metros de diferencia.

Estas características físicas, en principio, no parecen adecuadas para el establecimiento de un área industrial. Para la redacción de la Modificación se tuvo en cuenta este factor.

Para ello, en la Modificación del Plan General se realizó una ordenación estructurante para el desarrollo de este Plan Parcial, con ubicación de zonas

verdes, equipamientos y viales. Esta ordenación favorece la situación de las industrias y no supondrá movimientos del tierra importantes con afecciones medioambientales.

Dentro del ámbito se han incluido unas naves situadas al Noroeste que están en situación ilegal. Estas edificaciones se construyeron fuera de los límites que marcan las normas como suelo urbano, entre medianeras y continuando la trama del tejido urbano.

En el lado Oeste de la carretera existen dos viviendas unifamiliares aisladas.

En el lado Este existe una construcción con tipología de nave aislada y marquesina.

Tras las oportunas consultas a las compañías suministradoras no consta que en la zona objeto de este Plan Parcial se dispongan infraestructuras o servicios urbanísticos conocidos que puedan interferir en su desarrollo, salvo diversos tendidos eléctricos aéreos que atraviesan el sector a ambos márgenes de la N-331.

Se adjunta documentación de las zonas colindantes (Normas Subsidiarias de Planeamiento).

Cuenta el sector así descrito con 143.890'70 m<sup>2</sup>, a los que habría que añadir 353'78 m<sup>2</sup> correspondientes a las zonas afectadas por el proyectado carril de deceleración de acceso al polígono (que no se ha incluido en el PP I3, si bien se desarrollará con la UE-1 para garantizar adecuado acceso a la zona). Así mismo será preciso conectar nuestro vial A con su prolongación natural en el sector vecino (Calle B del Polígono Industrial I1). Esta conexión involucrará aproximadamente otros 101'72 m<sup>2</sup> adicionales que deberán conectarse con la UE-1 y que tampoco se han incluido en los números generales del PP I3.

APROBADO PROVISIONALMENTE  
PLENO 25 FEB. 2010

DECRETO 05 JULI. 2009

FERNÁN-NÚÑEZ  
LA SECRETARÍA

FERNÁN-NÚÑEZ  
LA SECRETARÍA

#### 1.- Red viaria.

En la actualidad no existe red viaria alguna en el interior de la zona que nos ocupa. No obstante lo cual el viario interior del Sector deberá conexionarse con el existente en diversos puntos.

En la zona Sur del Sector (la que se encuentra al Oeste de la N-331) la red viaria interior asumirá el trazado y dará continuidad a la calle que se insinúa al frente de fachada de las naves existentes y la incipiente vía que se observa entre las edificaciones aludidas. El acceso a esta zona existe.

En la zona Norte (al Este de la N-331) se efectuará conexión con la vía de servicio paralela a la carretera de modo que se pueda emplear el acceso actualmente disponible para el Polígono Industrial I1. De esta forma se permite la adecuada conexión de esta zona hasta que se ejecute la rotonda proyectada

La N-331, vía que cuenta con una sección total de unos 7'3 metros repartidos

entre los dos carriles, a los que hay que sumar cada arcén. La entrada principal y verdadera puerta de acceso al Plan Parcial se realizará por esta carretera en la que será necesario disponer rotonda de acceso como se grafía en los planos correspondientes. Dado el tiempo esperado del procedimiento de tramitación de esta documentación y su ejecución y el desarrollo previsto de las obras de la autovía de Córdoba a Málaga la rotonda se ubicará sobre una vía con mucho menor intensidad media diaria de vehículos que la que actualmente cruza la población.

Por lo demás, la zona a que se limita nuestra actuación, excepción hecha de los límites con el Polígono I1 existente y con la zona de parcelaciones ilegales al Oeste, puede considerarse como terreno virgen, no existiendo en su interior red viaria alguna, propiamente dicha, para tráfico rodado o peatonal. Como puede apreciarse en el plano topográfico sí existen en su interior algunas andanas destinadas fundamentalmente a facilitar los trabajos de laboreo en las distintas propiedades.

2.- Infraestructuras

APROBADO PROVISIONALMENTE

DECRETO 06 OCT. 2009

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
PLENO 2/5 FEB. 2010  
FERNAN-NUÑEZ  
LA SECRETARIA

FERNAN-NUÑEZ  
LA SECRETARIA

2.a) Abastecimiento de agua:

Según consulta realizada al Excmo. Ayuntamiento de Fernán-Núñez el punto donde se realizará la acometida para la Red de Abastecimiento está situado al Sur de la zona al Este de la N331. Concretamente se indican dos posibles puntos de conexión, el segundo de los cuales entendemos es más adecuado.:

- Red de Fundición dúctil de diámetro 100 frente a parcela 52 del Polígono Industrial I1 próximo a nuestra actuación.
- Red de Fundición dúctil de diámetro 150 frente a parcela 49b del Polígono Industrial I1 próximo a nuestra actuación.

2.b) Saneamiento:

Según consulta realizada al Excmo. Ayuntamiento de Fernán-Núñez el punto donde se acometerá con la red de saneamiento municipal estará situado en el Polígono Industrial I1, fuera de nuestra actuación, pero próximo a ella. Las alternativas que nos dan son varias en función de los caudales de vertido.

Concretamente se encauzarán los efluentes de modo que, según la sección requerida, abandonen el sector por gravedad hasta:

- Diámetro 300 en encuentro de calles A y B.
- Diámetro 400 en encuentro de calles A y E.
- Diámetro 500 en encuentro de callea A y D.

Es deseable que los pluviales se recojan independientemente y se conecten, para la zona al Oeste de la N-331 a la red específica existente en las proximidades del cruce con la calle San Sebastián. Para la zona del Este de la N-331 se podría verter a arroyo innominado existente (donde concurre finalmente la red anteriormente aludida).

#### 2.c) Energía Eléctrica:

Se deberá realizar suministro según lo establecido en el vigente Real Decreto 1955/2000 por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, en su Título III, Capítulo II, Acometidas eléctricas y demás actuaciones necesarias para atender el suministro.

En la actualidad existen diversos tendidos eléctricos de alta tensión que implican a nuestra zona de estudio y que se grafican en los planos correspondientes.

APROBADO PROVISIONALMENTE  
APROBADO DEFINITIVAMENTE

SENER 06 OCT. 2009

PLERO 25 FEB. 2010

FERNÁN-NÚÑEZ  
LA SECRETARÍA

FERNÁN-NÚÑEZ  
LA SECRETARÍA

#### 2.d) Telefonía:

Según nos informa la Compañía Telefónica el punto de entronque hasta donde dicha Compañía tiene extensión de red de telefonía estaría situado en la esquina del Polígono Industrial I1 (concretamente en la intersección entre sus Calles A y B), en las proximidades de nuestra actuación.

Existe, según ha confirmado la CTNE, un tendido de cable de fibra óptica de esta red dentro sector objeto del Plan Parcial que discurre desde el punto de conexión previsto para nuestra actuación, paralelamente a la N-331 por su zona de afección Norte hasta cruzar esa vía pasado nuestro ámbito.

#### 2.e) Otras afecciones:

No existen otras afecciones conocidas.

### EDIFICACIÓN

Existen distintos grupos de edificaciones relevantes:

#### 1) En la zona al Oeste de la N-331:

Constituido por un conjunto de edificaciones de carácter eminentemente industrial y naturaleza irregular, desde el punto de vista urbanístico. Los límites del PP I3 se ven franqueados por las naves

preexistentes en la zona en tres en tres puntos con diferente grado de invasión: la mayor de ellas, relativamente más al Norte de 2.362'24 m<sup>2</sup>, y por orden en dirección Sur, otro fragmento de 137'48 m<sup>2</sup> y finalmente el tercero de 1.251'97 m<sup>2</sup>

Existen otras dos pequeñas edificaciones, una para almacén o aparcamiento de unos 33 m<sup>2</sup> y otra aparentemente para bombeo.

Por último existe vivienda del tipo unifamiliar aislada de aproximadamente 162 m<sup>2</sup>

2) En la zona Este respecto de la N-331:

Al Noreste de esta zona se encuentra otro conjunto edificatorio constituido por nave de unos 273 m<sup>2</sup> y marquesina o cobertizo de aproximadamente 222 m<sup>2</sup>.

## POBLACIÓN

Como ya se ha indicado anteriormente, el área objeto de estudio puede considerarse terreno virgen dedicado mayormente a cultivos de secano: olivar en la zona Oeste de la N331 y tierra calma al Este de la mencionada vía.

Salvo las edificaciones mencionadas en el apartado anterior, de carácter mayoritariamente industrial, no existe asentamiento alguno que merezca ser significado en la zona y por ello no cabe hablar de composición, distribución espacial, ni de estructura socio-económica de la población.

APROBADO PROVISIONALMENTE  
DECRETO 06 JULI. 2009

FERNAN-NUNEZ  
LA SECRETARIA

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
RLENO 25 FEB. 2010

FERNAN-NUNEZ  
LA SECRETARIA

**ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

PROPIETARIO	PARCELA	SUPERFICIE M2S	% s/TOTAL	DIRECCION	DIRECCION
AYUNTAMIENTO	A	282,98	0,20	PLAZA DE ARMAS, 5	Fernán Núñez
Antonio Castro Serrano	B	2.371,79	1,65	Ronda de las Erillas,2	Fernán Núñez
AYUNTAMIENTO	C	531,56	0,37	PLAZA DE ARMAS, 5	Fernán Núñez
AYUNTAMIENTO	D	1.762,28	1,22	PLAZA DE ARMAS,5	Fernán Núñez
AYUNTAMIENTO	E	383,11	0,27	PLAZA DE ARMAS,5	Fernán Núñez
AYUNTAMIENTO	F	575,02	0,40	PLAZA DE ARMAS,5	Fernán Núñez
AYUNTAMIENTO	G	541,74	0,38	PLAZA DE ARMAS,5	Fernán Núñez
M <sup>a</sup> Dolores Carmona Carmona	146	6.207,36	4,31	Teniente Braulio Laportilla, 6 1ºB	Córdoba 14008
Funeraria San Rafael	158	2.122,72	1,48	Doctor Poyato,13 14520	Fernán Núñez
Rafael Aragonés Rodríguez	160	7.273,43	5,05	Jorge Guillén, 39 14520	Fernán Núñez
Funeraria San Rafael	161	4.245,70	2,95	Doctor Poyato, 13 14520	Fernán Núñez
Vicente González Pérez	162	9.440,10	6,56	Padre Reyes Moreno, 8	Fernán Núñez
Funeraria San Rafael	163	1.005,09	0,70	Doctor Poyato, 13 14520	Fernán Núñez
Antonio José Luna Serrano	164	13.825,39	9,61	Paseo de Santa Marina,16	Fernán Núñez
Juan Frías García	165	24.000,56	16,68	Muñoz Perez, 81	Fernán Núñez
Hierros Sánchez S.L.	166	3.467,74	2,41	Av. Juan Carlos I, 49	Fernán Núñez
Antonio Pérez Cañero	167	17.976,01	12,49	Maresma,200 3º 4º	Barcelona 08020
Hnos. Pérez Cañero	168	2.349,39	1,63	San Sebastián, 91	Fernán Núñez
CRESPE S.L.	172 A	26.439,67	18,37	Av. De Carlos III, 75	La Carlota
Excavaciones Luna Borrallo S.L.	172 B	3.052,00	2,12	Ramón y Cajal,46	Fernán Núñez
AYUNTAMIENTO	173	9.950,89	6,92	Plaza de Armas, 5	Fernán Núñez
CRESPE S.L.	174	5.280,39	3,67	Avda. Carlos III, 75	La Carlota
CRESPE S.L.	175	805,78	0,56	Avda. Carlos III, 75	La Carlota
<b>TOTAL</b>		<b>143.890,70</b>	<b>100,00</b>		

APROBADO PROVISIONALMENTE  
 DECRETO 06 OCT. 2009  
 APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 PLENO 25 FEB. 2010  
 FERNÁN-NÚÑEZ LA SECRETARIA  
 FERNÁN-NÚÑEZ LA SECRETARIA

**2.C) RELACIÓN CON EL TERRITORIO**

**ASPECTO FÍSICO**

Como se ha indicado anteriormente el ámbito de actuación se encuentra al Sureste del municipio de Fernán Núñez lindando casi con el municipio de Montemayor y contiguo en gran medida al Polígono Industrial I1. Cerca de Montilla, a 31km. de Córdoba, esta población cordobesa se integra en esa gran unidad comarcal conocida como La Campiña, que a grandes rasgos queda delimitada por la línea que describe el Guadalquivir.

El término de Fernán Núñez posee unos suelos alomados y ricos y se ubica en una de las zonas mejor dotadas de Andalucía en lo que a lluvias se refiere.

El sector de estudio queda delimitado de la siguiente manera:

- Al Norte, anexo el Polígono Industrial I1 y por encima parcelas rústicas.
- Al Sur, depósito de agua del pueblo, parcelas rústicas y a continuación el término municipal de Montemayor.
- Al Este, parcelas rústicas.
- Al Oeste, parcelas rústicas.

APROBADO PROVISIONALMENTE

DECRETO 06 OCT. 2009

FERNÁN-NÚÑEZ  
LA SECRETARÍA

APROBADO DEFINITIVAMENTE

PLENO 25 FEB. 2010

FERNÁN-NÚÑEZ  
LA SECRETARÍA

El sector de estudio presenta en planta una forma de polígono irregular y cuenta con una superficie total de 143.890'70 m<sup>2</sup>, cuyo aprovechamiento es agrícola (cultivos de secano: olivar y tierra calma). El polígono irregular queda dividido por la carretera nacional N-331 en dos partes bien diferenciadas. Su topografía es también diferente:

La que queda al lado Este de la carretera presenta una topografía muy suave con una ligera basculación en el extremo norte en dirección Oeste-Este;

La parte que queda al lado Oeste de la carretera presenta una topografía bastante marcada con una basculación descendente en dirección Sur-Norte.

El acceso a ambas partes se realiza por la ya nombrada carretera nacional N-331.

El terreno, de topografía accidentada va subiendo en dirección Noreste-Suroeste desde la cota de nivel 327 al nivel 364, o sea, con 37 metros de diferencia.

Estas características físicas, en principio, no parecen adecuadas para el establecimiento de un área industrial. Para la redacción de la Modificación de las Normas se tuvo este factor muy en cuenta.

El ámbito queda delimitado por: el suelo urbano al Norte, el PP-I1, Vereda de la Huertezuela (a 10'45 m de su eje) al Este, un camino al Sur y los condicionantes del terreno y ordenación del mismo al Oeste.

Para ello, se realizó, en la Modificación de Normas una ordenación estructurante para el desarrollo de este Plan Parcial, con ubicación de zonas verdes, equipamientos y viales. Esta ordenación favorecerá la situación de las industrias y pretende minimizar los movimientos del tierra importantes, con lo que ello supone de afecciones medioambientales.

De manera general, se puede decir que el espacio objeto de estudio se caracteriza por un estado preoperacional muy intervenido por el hombre, como consecuencia de la actividad agrícola que alberga. No se trata, pues, de un medio natural o con un cierto grado de naturalidad sino de un medio rural agrícola, lo que



es un primer indicativo acerca del estado de los elementos ambientales que se analizarán a lo largo de esta Memoria.

Hay varias cuestiones que contextualizan el análisis ambiental de la actuación:

1.- El hecho de que la actuación suponga la ampliación del Polígono Industrial "PP-I1", significa el aprovechamiento de todas sus infraestructuras y todas las ventajas de la concentración de empresas en un recinto especialmente diseñado para tal fin.

2.- El sector de estudio, al igual que el polígono, es colindante al pueblo si bien la conexión se efectúa puntualmente lo cual, podría suponer, en su caso, cierta limitación a la implantación de determinadas actividades polucionantes de la atmósfera. Se impedirá la instalación de este tipo de industrias.

3.- Como ya se ha dejado entrever, el estado preoperacional de los terrenos no es de calidad ambiental sobresaliente, de tal manera que deba primar este aspecto sobre el urbanístico. El estado cero se caracteriza por la escasa complejidad de los factores ambientales representados.

APROBADO PROVISIONALMENTE  
PLANO 2.º FEB. 2010  
FERNÁN-NÚÑEZ  
LA SECRETARIA

FERNÁN-NÚÑEZ  
LA SECRETARIA

Litológicamente hablando la provincia de Córdoba está situada en el centro de la Depresión del Guadalquivir, y forma parte de las tres grandes regiones naturales que componen dicha cuenca, que son: el Macizo Ibérico, la Depresión del Guadalquivir y las Sierras Subbéticas.

El sector de estudio se localiza en la esquina Noroeste de la cuadrícula Lambert definida por las coordenadas (508, 335; 509, 335; 508, 336; 509, 336). Esta cuadrícula se encuentra en la parte centro-occidental de la Hoja 966 'Montilla', del Mapa Geológico de España a escala 1:50.000, dentro de la Depresión del Guadalquivir.

El sector de estudio se localiza dentro de la Depresión del Guadalquivir, en el territorio de la villa de Fernán Núñez formando parte de esa gran unidad comarcal cordobesa que es la Campiña, ocupando un espacio intermedio entre la Campiña Alta y la Campiña Baja o dicho de otro modo, entre la Campiña de Córdoba y la de Montilla.

Geológicamente, existe una separación entre la Campiña Baja y la Alta. La Campiña Baja presenta margas azules del Tortonense y facies arenisco-margosa del Mioceno final; por su parte, presenta una mayor diversidad de materiales, en los que el rasgo más común es la creciente proporción de calizas y arenas, y que van desde el Triásico hasta los materiales del mismo Mioceno.

La zona de estudio está constituida litológicamente por una formación que corresponde al Mioceno Superior, en la que alternan arenas, gravas y limos



calcáreos.

DECRETO 06 OCT. 2009

APROBADO DEFINITIVAMENTE

PLENO 25 FEB. 2010

FERNÁN-NÚÑEZ  
LA SECRETARÍA

Las condiciones de observación del sector de estudio no son muy buenas, ya que la totalidad de la superficie del sector se encuentra recubierta por antiguas superficies de erosión o bien por otras formaciones posteriores tales como suelos o encostramientos, además de las labores propias de los cultivos existentes en toda el área de estudio (olivar y viñas).

La mayor parte del término de Fernán Núñez presenta unos suelos margoso-béticos (vérticos litomorfos), que según el Estudio Agrobiológico de la provincia de Córdoba (C.E.B.A.C.), tienen perfiles A(B)C o A(B)gC y con estructura grumogranular, de fuerte cohesión y muy consistente. Son suelos arcillosos de color pardo-oliva, desarrollados sobre margas y margas con areniscas del Terciario bético.

Concretamente, el sector de estudio presenta fundamentalmente suelos de dos tipos:

-. Rendsinas, Xerorrendinas y Regosuelos, que se presentan sobre superficies con relativa pendiente, como las areniscas y margas-areniscosas del Andaluciense. Son suelos poco evolucionados, con perfil AC o aCaC, de *estructura grumosa*. Las rendsinas de mull es un suelo activo y fértil, generalmente rico en arcillas, con buena capacidad de cultivo y humus mull. El horizonte A gris claro, gris oscuro y hasta negruzco, pasa progresivamente desde un horizonte A/Ca a un horizonte Ca, más o menos desarrollado. Por su parte, las xerorrendinas Brendsinas de las regiones áridas- son de color gris ceniza, casi siempre muy sueltas, extremadamente ricas en caliza, sobre roca madre compacta. El horizonte A es suelto, de espesor variable (entre 3 y 10 cm.) y pasa, a través de un horizonte Ca, ligeramente petrificado, a la roca madre.

En este caso, el sector de estudio al oeste de la carretera N-331 presenta una textura media que permite una fácil y cómoda labranza y es el suelo preferente donde se ubicarán olivar y vid, plantas favorecidas tanto por el componente calizo como por un carácter suelto y arenoso que facilita la difusión radicular.

-. Suelos Rojos y Pardiroyizos Mediterráneos, que como en el caso del sector de estudio se encuentran asociados a los suelos rendsiniformes y con proximidad a ellos. Son suelos desarrollados sobre un roquedo calizo más o menos arenoso en zonas de escasa pendiente, como es el caso de la zona del sector al este de la carretera N-331.

Según el C.E.B.A.C. estos suelos tienen un perfil ABC, ricos en sesquióxidos de hierro que contienen en la fracción arcilla proporciones importantes de minerales distintos a la caolinita. El horizonte B textural contiene por lo menos 1,4 veces más arcillas que el A. Poseen una elevada saturación en calcio pero no son calizos o débilmente calizos.

DECRETO 06 OCT. 2009

APROBADO DEFINITIVAMENTE

PLENO 25 FEB. 2010

FERNÁNDEZ  
LA SECRETARÍA

Tanto los suelos rendsiniformes como los rojos y pardirrojos se asocian fácilmente excavables con maquinaria convencional y la única dificultad a los niveles endurecidos por precipitación de carbonatos. Estas margas, aunque arenosas, presentan una elevada plasticidad, además de ser catalogadas como agresivas al hormigón, por su contenido en sulfatos, y ser expansivas por la presencia de minerales de las arcillas con estas características.

Por todo esto, dichos materiales son propensos a sufrir numerosos problemas de índole geotécnica: deslizamientos (asociados a pendientes moderadas y en presencia de agua) y notables asentamientos en estructuras apoyadas sobre ellos, entre otros.

Según el R.D. 266/1996, de 11 de diciembre, por el que se aprobó la Instrucción de Hormigón Estructural (EHE), es obligatorio incluir en cualquier proyecto de obra en el que intervengan estructuras y elementos de hormigón estructural un estudio geotécnico de los terrenos sobre los que la obra se va a ejecutar. En este caso la ubicación de naves sobre estos terrenos hace recomendar la realización de un estudio geotécnico que se encargue de caracterizar con exactitud los distintos niveles geotécnicos que aparecen en el sector, así como recomendar el tipo de cimentación a emplear.

Haciendo recopilación de todo lo dicho en el capítulo geológico (litología y geotecnia), desde el punto de vista de la valoración de impacto de la actuación prevista, hay que destacar dos hechos básicos:

1. Que el substrato geológico no constituye en sí mismo un elemento medioambiental intrínseco, ya que no presenta singularidad o rareza como formaciones geológicas relevantes, afloramientos geológicos de interés científico, educativo o paisajístico, etc; constituyendo meramente el soporte de la actividad que se desarrolla. En efecto, los materiales que afloran en el sector de estudio corresponden a una formación constituida por arenas, gravas y limos calcáreos. Estos materiales están datados del Mioceno Superior: Andaluciense. No se ha inventariado ningún afloramiento geológico o paleontológico con restos de fauna fósil cuya importancia, rareza o interés científico merezca la pena preservar, al igual que no existen elementos geomorfológicos destacables. Por lo tanto, la zona estudiada no presenta ningún elemento que pueda ser clasificado como patrimonio geológico.
2. Es interesante considerar el substrato geológico en lo referente a su estabilidad, como soporte de la actividad que se pretende desarrollar sobre él, ya que hay que descartar o prevenir riesgos naturales derivados de la inestabilidad del terreno, capacidad portante, etc. En este momento entran en juego las características geotécnicas del substrato.

En el sector parecen aflorar fundamentalmente suelos granulares finos cuya capacidad portante, *a priori*, será media. Son suelos fácilmente excavables.

La topografía particular de la zona condicionó, a tenor de lo establecido en el documento de Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Fernán-Núñez, que autoriza nuestra actuación, la disposición de los viales y ubicación de los diferentes usos a establecer en el Sector.

APROBADO PROVISIONALMENTE  
DECRETO 0 6 OCT. 2009

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
PLENO 25 FEB. 2010  
FERNAN-NUÑEZ  
LA SECRETARIA

FERNAN-NUÑEZ  
LA SECRETARIA

### ASPECTO URBANÍSTICO

El ámbito de actuación se encuentra al Sureste del municipio de Fernán Núñez lindando casi con el municipio de Montemayor y contiguo en gran medida al Polígono Industrial I1.

El medio físico ha permitido en esta zona un poblamiento muy temprano y casi ininterrumpido desde época prerromana. De hecho, su población siempre fue superior a la que se debía derivar de un término municipal bastante pequeño.

Fernán Núñez se asienta en parte del territorio de la población romana de "Ullia", ubicada al sur del Guadalquivir. De esta etapa romana se han descubierto restos de villas de carácter rural en el Pago de la Viña, la Cuesta de las Huertas, el Pago de la Estacada y Hazas de la Viña.

El origen del actual topónimo de Fernán Núñez se remonta al siglo XIII cuando, al conquistarse estas tierras por los cristianos, se da tal nombre a una de las torres musulmanas allí ubicadas.

La ciudad fue fundada por Fernán Núñez de Témez en 1382. Estas tierras fueron conquistadas por los cristianos, en torno a la cual surgiría en la segunda mitad de la centuria siguiente la nueva población como consecuencia del traslado a este lugar, por razones de seguridad, de los habitantes de 'Aben Cáliz'. Más tarde la torre pasó a Don Diego Gutiérrez de los Ríos, quien construyó un castillo. Es a partir de este momento cuando la ciudad comienza a crecer.

Dada la continuidad que se establece con el Polígono Industrial I1 y las naves preexistentes en el área cuya situación se pretende, de algún modo, regularizar se puede asumir que la morfología de la zona es sensiblemente uniforme en lo que a su naturaleza industrial se refiere.

En lo que respecta a las comunicaciones, pilar fundamental en el que se asienta el desarrollo próspero de cualquier sector de este tipo, hay que señalar que todo se estructura en torno a la carretera nacional N-331 de Córdoba a Málaga. Resulta igualmente importante prever una red viaria interior que garantice una adecuada y fluida relación entre la zona y sus alrededores. Por ello se dispondrán vías suficientemente dimensionadas no solo para el momento actual, sino también para un horizonte futuro.

Todas las parcelas son de propiedad privada, excepto la n° 173 situada al Noreste, de propiedad municipal.

APROBADO PROVISIONALMENTE

DECRETO 06 OCT 2000

La zona situada al Este de la carretera linda:

Al Norte: equipamiento y zona verde del PP-I1

Al Sur: terrenos de propiedad privada

Al Este: Vereda de la Huertezuela (\*)

Al Oeste: carretera N-331

APROBADO DEFINITIVAMENTE

PLENO 25 FEB. 2010

FERNÁN-NÚÑEZ  
LA SECRETARIA

(\*) La línea que delimita el sector queda separada del eje de la Vereda de la Huertezuela 10'45 m. Se conoce que esta Vereda es una vía pecuaria, aunque no afectaría su trazado ya que la separación es de 10'45m como se ha indicado.

La zona situada al Oeste de la carretera linda:

Al Norte: suelo urbano, naves de propiedad privada

Al Sur: terrenos de propiedad privada colindantes con el depósito de Agua de Fernán Núñez

Al Este: carretera N-331

Al Oeste: terrenos de propiedad privada

Como se indicó las características físicas del lugar no parecen las más idóneas para la implantación de un polígono industrial. Sin embargo, otros condicionantes como son:

- ampliación del Plan Parcial I1 ya desarrollado
- la relación con la carretera N-331
- la posibilidad de incluir edificaciones ilegales que han continuado con la trama urbana y son de carácter industrial
- la existencia de una parcela de propiedad municipal

Todas esas razones condujeron a pensar que, dentro del municipio, es la mejor zona. Se deberán resolver los problemas físicos, bien con movimientos de tierra o, mejor, con una ordenación adecuada con la adaptación a la topografía de la zona.

Por tanto, y aunque la figura de planeamiento para desarrollar la ordenación será este Plan Parcial, se consideró importante durante el proceso previo de desarrollo de los trabajos de Modificación del planeamiento la aproximada

determinación de esa ordenación para estudiar la viabilidad y establecer los límites definitivos. Trabajo que se desarrolló y aprobó oportunamente por los diversos agentes implicados en el proceso.

APROBADO PROVISIONALMENTE

DECRETO 06 OCT. 2009

FERNÁN-NÚÑEZ  
LA SECRETARÍA

APROBADO DEFINITIVAMENTE

PLENO 25 FEB. 2010

FERNÁN-NÚÑEZ  
LA SECRETARÍA

## 2.D) ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

### **ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO PORMENORIZADAS PARA EL ÁREA DE ACTUACIÓN**

El documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Fernán Núñez fue aprobado definitivamente, con subsanaciones, en fecha 26 de Diciembre de 1990.

El 19 de Julio de 1991 se aprueba definitivamente al Subsanción de Deficiencias y Texto Refundido de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, con suspensiones.

Por último, en Noviembre de 1.996 se redacta un documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento previa subsanación de las deficiencias observadas en acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Córdoba de fecha 19 de Julio de 1.991. Dicha subsanación es aprobada definitivamente el 23 de Mayo de 1997.

El 4 de Mayo de 1.999 se aprueba definitivamente la Modificación de las Normas subsidiarias de Planeamiento de Fernán Núñez, relativa a los Sectores Residencial PP-R1 e Industrial PP-I2 y al reajuste del suelo urbano en el entorno del recinto ferial.

De reciente aprobación la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Fernán Núñez que autoriza nuestra actuación y tuvo por objeto la Ampliación del Polígono Industrial I1 con este nuevo Plan Parcial - I3. Se pretendió la ampliación del área industrial sobre terrenos de propiedad municipal y privados, complementada con la nueva clasificación de suelo también en el margen opuesto de la carretera que resuelva la actual parcelación ilegal.

Se trató de una modificación de las reguladas en el artículo 38 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y, en lo compatible con la anterior Ley, por artículo 154.4 del Reglamento de Planeamiento, ya que aunque se alteran determinaciones de las Normas Subsidiarias aprobadas, dicha alteración lleva consigo cambios aislados en la clasificación y calificación del suelo, no se adoptan nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio.

## PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Fernán Núñez del 19 de Julio de 1991, con la subsanación de deficiencias del 23 de Mayo de 1997.

La Modificación Puntual de las Normas de fecha 4 de Mayo de 1.999.

El 3 de Noviembre de 2005 se aprobó definitivamente de Manera Parcial la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Fernán-Núñez relativa a suelo SUS Industrial PP-I3, que nos afecta. Se presentó oportunamente Texto refundido para Aprobación de Suspensiones.

En este último texto, en la Memoria Justificativa, punto 2. "Determinaciones urbanísticas", se establece literalmente lo que sigue:

APROBADO PROVISIONALMENTE  
DECRETO 06 UCI. 2009  
FERNÁN-NÚÑEZ  
LA SECRETARIA

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
PLENO 25 FEB. 2010  
FERNÁN-NÚÑEZ  
LA SECRETARIA

**2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.**

**2.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA URBANÍSTICA.**

Como se ha descrito en la memoria informativa, las características físicas del lugar no parecen idóneas para la implantación de un polígono industrial. Sin embargo, otros condicionantes como son:

- ampliación del Plan Parcial I1 ya desarrollado
- la relación con la carretera N-331
- la posibilidad de incluir edificaciones ilegales que han continuado con la trama urbana y son de carácter industrial
- la existencia de una parcela de propiedad municipal

hacen pensar que dentro del municipio es la mejor zona. Se deberán resolver los problemas físicos, bien con movimientos de tierra o, mejor, con una ordenación adecuada con la adaptación a la topografía de la zona.

Por tanto, y aunque la figura de planeamiento para desarrollar la ordenación será el Plan Parcial, ha sido importante su aproximada determinación para estudiar la viabilidad y establecer los límites definitivos.

El ámbito queda delimitado por: el suelo urbano al Norte, el PP-I1, Vereda de la Huertezuela (a 10'50 m de su eje) al Este, un camino al Sur y los condicionantes del terreno y ordenación del mismo al Oeste.

**2.2. OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN.**

El objetivo de la actuación es convertir suelo clasificado como No Urbanizable en suelo Apto para Urbanizar de carácter industrial para poderlo desarrollar a través del Plan Parcial I3.

**2.3. CALIFICACIÓN DE SUELO.**

Plan Parcial I3 de carácter industrial.

**2.4. CLASIFICACIÓN DE SUELO.**

Urbanizable.

**2.5. CESIONES Y RESERVAS DE SUELO. JUSTIFICACIÓN.**

Para las cesiones y reservas de suelo se seguirán las instrucciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), así como el Reglamento de Planeamiento (art. 12).

El límite del sector, con el objetivo de obtener más superficie para uso industrial donde la topografía es más favorable, ha invadido 140'89 m<sup>2</sup> en la zona verde del PP-I1. Esta superficie ha de ser añadida a los porcentajes resultantes tras la aplicación del citado Texto Refundido.

Se establece como localización obligada de los espacios libres, del equipamiento y de los viales "estructurantes", la marcada en el plano de ordenación nº 2.3 por resultar la más idónea para su adaptación a la topografía existente y por su relación con el PP-I1 ya desarrollado.

**2.6. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PREVISTO.**

Para el desarrollo del sector será preciso:

- ◊ Plan Parcial, que establezca la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a lo establecido en el cuadro resumen del punto 2.8. de esta memoria.
- ◊ Proyecto de Reparcelación o compensación.
- ◊ Proyecto de Urbanización.

**APROBADO PROVISIONALMENTE Y VISADO DEFINITIVAMENTE**  
**DECRETO 06 UCI. 2009 PLENO 25 FEB. 2010**  
**FERNÁN-NÚÑEZ LA SECRETARÍA**



**2.7. SISTEMAS DE GESTIÓN. ELECCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.**

El Plan Parcial se redactará por iniciativa particular, por sistema de "Compensación". Si no se ha iniciado la tramitación transcurridos 24 meses desde la aprobación definitiva de esta Modificación Puntual de las Normas, el Excmo. Ayuntamiento podrá acometer la formación del Plan Parcial por el sistema de "Expropiación" o "Cooperación".

El Plan Parcial podrá ejecutarse por polígonos. La delimitación de los polígonos se ajustará a lo indicado en los artículos 36, 37, y 38 del Reglamento de Gestión.

**2.8. CUADRO RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.**

SECTOR		PP-I3
SUPERFICIE ACTUACIÓN		143.157'88 m <sup>2</sup>
USO GLOBAL		INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD BRUTA M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>		0'50
PARCELA MÍNIMA		500 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD NETA M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>		0'95
ALINEACIONES		5 m de alineación de parcela
CESIONES M2/SUELO:	ESPACIOS LIBRES	14.456'67 m <sup>2</sup>
	PARQUE DEPORTIVO	2.920'18 m <sup>2</sup>
	RESERVA EQUIPAMIENTO COMERCIAL +SOCIAL	2.920'18 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE ORIENTATIVA VIALES Y APARCAMIENTOS		29.531'94m <sup>2</sup>

El sector que nos ocupa integra, por sí solo, un Área de Reparto de modo que uno (el Sector PP I1) y el otro (Área de Reparto) coinciden.

El aprovechamiento medio para el Sector se establece en 0'5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

APROBADO PROVISIONALMENTE  
DECRETO 06 OCT. 2009

FERNÁN-NÚÑEZ  
LA SECRETARIA

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
PLENO 25 FEB. 2010  
FERNÁN-NÚÑEZ  
LA SECRETARIA

## IMPORTANCIA DE LA UNIDAD EN RELACIÓN CON LAS DETERMINACIONES Y ESTRATEGIAS DEL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

Como se ha indicado anteriormente, el Plan Parcial que desarrolla el I3 es quizás, dada sus características, la más importante operación de suelo industrial prevista con carácter transitorio en el Plan General de Ordenación Urbanística de Fernán Núñez.

### 2.E) ANÁLISIS DE OTRAS AFECCIONES

No existe en la actualidad, tras realizar las consultas oportunas, afección alguna conocida sobre la zona.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
PLENO 25 FEB. 2010  
FERNAN-NUÑEZ  
LA SECRETARIA

APROBADO PROVISIONALMENTE  
DECRETO 06 OCT. 2009  
FERNAN-NUÑEZ  
LA SECRETARIA