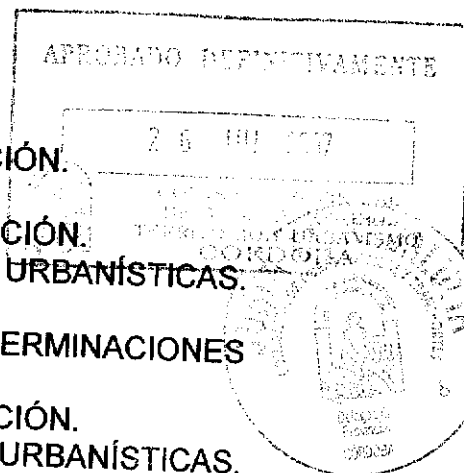


# MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.
  - 1.1. PROCEDENCIA. ENCUADRE GENERAL DEL INSTRUMENTO Y SU RELACIÓN CON LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y EL PLANEAMIENTO VIGENTE.
  - 1.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. ENCUADRE DE LA CONVENIENCIA DEL INSTRUMENTO, DE LA OPORTUNIDAD DE SUS DETERMINACIONES Y DE SU INCARDINACIÓN EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.
  - 1.3. FICHAS DE PLANEAMIENTO VIGENTE.
2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.
  - 2.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA URBANÍSTICA.
  - 2.2. OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN.
  - 2.3. CALIFICACIÓN DE SUELO.
  - 2.4. CLASIFICACIÓN DE SUELO.
  - 2.5. CESIONES Y RESERVAS DE SUELO. JUSTIFICACIÓN.
  - 2.6. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PREVISTO.
  - 2.7. SISTEMAS DE GESTIÓN. ELECCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.
  - 2.8. CUADRO RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS. COMPARATIVA CON EL PP-11.
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.
  - 3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.
  - 3.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS. CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN, CESIONES, EQUIPAMIENTOS, ETC...
4. ALCANCE.
  - 4.1. CONTENIDO MODIFICADO EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE.
  - 4.2. VIGENCIA DOCUMENTAL Y DE CONTENIDOS DE INSTRUMENTO MODIFICADO.



APROBADO  
 PLENO 26 JUL 2007  
 FERNANDEZ  
 LA SECRETARIA



## 1. PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

### 1.1. PROCEDENCIA. ENCUADRE GENERAL DEL INSTRUMENTO Y SU RELACIÓN CON LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Los procedimientos de alteración del Planeamiento podrán llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos, según el artículo 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y el Reglamento de Planeamiento. Se entiende por modificación toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo 37 de la LOUA.

En el Artículo 4 de las NN.SS; de Fernán Núñez se regula la vigencia, revisión y modificación de las Normas Subsidiarias explicitándose los motivos de revisión y modificación.

La modificación que se propone no altera ninguno de los contenidos que se señalan como objeto de revisión en el artículo 37 de la LOUA; procede por tanto su tramitación como Modificación.

### 1.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. ENCUADRE DE LA CONVENIENCIA DEL INSTRUMENTO, DE LA OPORTUNIDAD DE SUS DETERMINACIONES Y DE SU INCARDINACIÓN EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

La Modificación Puntual que se plantea dotará al municipio de Fernán Núñez de suelo industrial apto para urbanizar. Dicho suelo podrá posteriormente ser desarrollado por un Plan Parcial.

Este futuro Plan Parcial, por su tamaño, se prevé vendrá a paliar la actual escasez de suelo industrial en el núcleo de población de Fernán Núñez.

### 1.3. FICHAS DE PLANEAMIENTO VIGENTE.

USOS PERMITIDOS:

APROBADO  
PLENO 26/11/1997  
FERNÁN NÚÑEZ  
LA SECRETARÍA

USO ..... Actividades Agropecuarias  
PARCELA MÍNIMA ..... 25.000 m<sup>2</sup>  
OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA ..... 2%

USO ..... Actividades Vinculadas A Obras Públicas  
PARCELA MÍNIMA ..... NO SE FIJA  
OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA ..... NO SE LIMITA

USOS AUTORIZABLES:

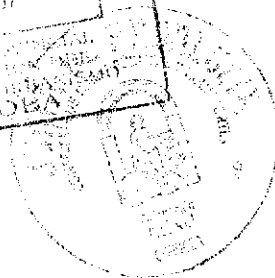
USO ..... Actividades Industriales Vinculadas al Medio Rural  
PARCELA MÍNIMA ..... 6.000 m<sup>2</sup>  
OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA ..... 50%

USO ..... Otras Actividades Industriales  
PARCELA MÍNIMA ..... 6.000 m<sup>2</sup>  
OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA ..... 20%

USO ..... Equipamiento y Servicios  
PARCELA MÍNIMA ..... 6.000 m<sup>2</sup>  
(equipamientos especiales 25.000 m<sup>2</sup>)  
OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA ..... 35%

USO ..... Vivienda Familiar  
PARCELA MÍNIMA ..... 25.000 m<sup>2</sup>  
OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA ..... 2%

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
28 III 2007  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y  
DESENVOLUPAMIENTO  
CORDOBA



APROBADO  
PLENO 26 III 2007  
FERNANDEZ  
LA SECRETARIA

AFROBADO DEFINITIVAMENTE

26 JUL 1987

## 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.

APROBADO  
PLENO 26 JUL 1987  
FERNANDO RUIZ  
LA SECRETARIA

## 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).

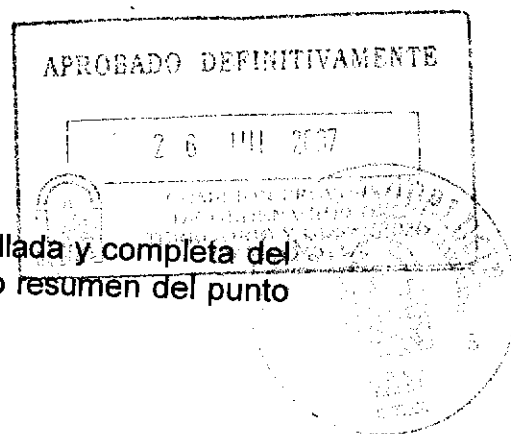
El límite del sector, con el objetivo de obtener más superficie para uso industrial donde la topografía es más favorable, ha invadido 140'89 m<sup>2</sup> en la zona verde del PP-I1. Esta superficie ha de ser añadida a los porcentajes resultantes.

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.



## 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.

APROBADO  
PLENO 26 III 2007  
FERNANDEZ  
LA SECRETARIA

APROBADO DEFINITIVAMENTE

26 JUL 2007

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

SECTOR		PP-13
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 11) y el otro (Área de Reparto) coinciden.

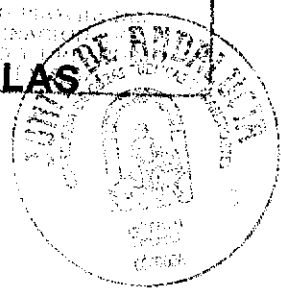
El aprovechamiento medio para el Sector se establece en 0'5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

**COMPARATIVA CON EL PP-11.**

SECTOR	PP-11	PP-13
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD BRUTA M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	0'50	0'50
PARCELA MÍNIMA	500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD NETA M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	0'95	0'95
ALINEACIONES	5 m de alineación de parcela	5 m de alineación de parcela

APROBADO  
 PLENO 20 JUL 2007  
 FERNÁNDEZ  
 LA SECRETARÍA

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
26 JUN 2007



### 3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

#### 3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

La ordenación que se propone trata de:

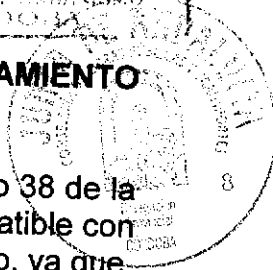
- ubicar las manzanas destinadas a uso industrial en las zonas donde la topografía es más favorable.
- la zona verde se propone donde la topografía es más accidentada y como continuación de la zona verde correspondiente al PP-I1 con el objetivo de crear un gran parque periurbano.
- la solución de viales simétrica del mencionado PP-I1 respecto del eje de la N-331, no solamente se adapta bien a la topografía sino que desde la carretera, proporciona una imagen visual atractiva del polígono.
- incorporar las edificaciones ilegales existentes respetando la trama que existe.
- crear un doble acceso desde la carretera. Para ello, se deberá anular la entrada Sur al PP-I1 prolongando el vial que discurre paralelo a la carretera hasta un nuevo acceso Sur.
- localización de los equipamientos en cabecera.
- los viales denominados "estructurantes" serán obligados y se adaptarán a la topografía. Los viales denominados "no estructurantes" se realizarán en el sentido de la máxima pendiente del terreno de manera que la disposición de las naves sea perpendicular a ésta. El objetivo es que las parcelas resultantes tengan escasas diferencias de nivel.

#### 3.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS. CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN, CESIONES, EQUIPAMIENTOS, ETC...

Las determinaciones urbanísticas que se han adoptado se justifican en base a que el sector es una ampliación del PP-I1.

APROBADO  
PLENO 26 JUN 2007  
FERNANDO RIVERA  
LA SECRETARÍA

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
28 MAR 2007  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÓRDOBA



**4. ALCANCE.**

**4.1. CONTENIDO MODIFICADO EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE.**

Se trata 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.

**4.2. VIGENCIA DOCUMENTAL Y DE CONTENIDOS DE INSTRUMENTO MODIFICADO.**

La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias tendrá vigencia indefinida de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

EL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PLANEAMIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD DEL COLEGIO CON EL CONTENIDO DEL MISMO

La Arquitecta

Fdo.: M.A. Portero Delgado  
Marzo-2007

APROBADO  
PLENO 28 MAR 2007  
FERNÁNDEZ  
LA SECRETARIA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÓRDOBA  
11 ABR 2007 0715/23  
**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGISTRALES

MEMORIA JUSTIFICATIVA