P-61/92

Juan Gómez Rodríguez
ARQUITECTO

Aprobado definitivamente
con correcciones
en P-61/92

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LA BARRIADA DE SAN CARLOS ZONA II EN VILLA DEL RIO. CORDOBA.

MEMORIA JUSTIFICATIVA.-

Antecedentes:

Esta modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de - Planeamiento de Villa del Rio, será formulada por el Ayuntamiento y redactada por Técnico facultado por la Corporación en virtud del Concurso recientemente promovido por esta Entidad Local, conforme a lo dispuesto por el Artículo 31.2 de la Ley sobre Régimen dell Suelo y Ordenación Urbana.

Situación actual:

La Barriada de San Carlos, situada al Sur-Oeste del Casco= Urbano de Villa del Rio, correspondiendo a las manzanas grafiadas en el Plano P-4, comprendidas dentro de la Zona II del Planeamiento vigente, en el Municipio, que es el contenido en el - Documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villa del - Rio, aprobado definitivamente con fecha 11-03-87.

Estas viviendas, construidas en los años cincuenta, de Promoción Pública, fueron proyectadas como viviendas umifamiliares entre medianeras, de una sola planta, con un limitado programa= de Estar-cocina-tres dormitorios-baño y un patio posterior con= con un lavadero. Este esquema era habitual dentro de las barriadas o poblados dirigidos, en aquellas fechas, a cubrir las necesidades de familias de agricultores, por lo que se basaban fundamentalmente em un amplio patio muy en relación con los usos - de sus inquilinos.

El tiempo cambia las costumbres, las funciones y por tanto las necesidades de cada familia y transforman los patios, añadiendole cuerpos de edificación sin nigún orden preestablecido.

Hoy, cuando las necesidades familiares han cambiado, se hace insuficiente el aprovechamiento de tales edificaciones, quedando el modelo un tanto descontextualizado de lo habitual en nuestros días.

En las Normas actuales vigentes se encuentra recogida esta situación con las siguientes características urbanisticas: Vivienda unifamiliar adosada, dentro del casco urbano, hileras de dos plantas de altura, patio posterior. Altura máxima de cornisa 6,5 mts., edificabilidad de 1,6 m2 de construcción por cada m2 de parcela y una ocupación máxima del 80% de la superficie en planta de la parcela, siendo el uso básico el de vivienda unifamiliar.

Propuesta de modificación:

Atendiendo a todo lo anteriormente expuesto se hace la siguiente propuesta de Modificación Puntual a las Normas vigentes

- Cambiar el uso básico de vivienda unifamiliar a vivienda bifamiliar(no plurifamiliar), manteniendo que el patio posterior parta desde la planta baja.

Aceptar la alineación que resulta de la ocupación del callejón existente en fachada, así como el volumen resultante en el sector con una altura máxima de dos plantas.

- Las condiciones de volumen no se modifican, debiendo atenderse dentro de los señalado para la ocupación y edificación lo marcado por la ORDENANZA II.

ORDENANZA II.- VIVIENDA UNIFAMILIAR O BIFAMILIAR ADOSADA.-

1.2.1.- Ambito de aplicación.

Se extiende la presente Ordenanza a las manzanas grafiadas en el Plano P-4 comprendidas dentro de la Zona II.

1.2.2.- Tipología.

Se trata de viviendas unifaliares en hilera con dos plan - tas de altura y una pequeña superficie destinada a corral en la parte trasera.

Se intenta con esta Ordenanza reconocer una situación de - hecho, y unas necesidades puestas de manifiesto por todos los - propietarios de la zona.

1.2.3.- Condiciones de volumen.

- Alineaciones: Para las nuevas edificaciones o modifica - ción de las actuales, la alineación será continua a línea de fachada, absoviendose por tanto los pequeños callejones o retranqueos existentes.

- Altura máxima: Será de dos plantas (baja y una alta), - permitiendose una altura máxima de cornisa de 6,5 metros.

- Fondo máximo edificable: Será de 15 metros. El actual patio de la vivienda no será edificable y partirá desde la planta baja.

- Edificabilidad máxima: 1,6 metros cuadrádos de edifica - ción por cada M2 de parcela.

- Ocupación máxima: Será del 80% de la superficie en planta de la parcela.

1.2.4.- Condiciones de uso.

- Uso básico: Vivienda unifamiliar o bifamiliar.
- Usos permitidos: Industrias en categoría 1ª y 2ª.
  Comercio y oficinas en categoría 1ª.
  Dotacional.
  Escolar.
  Verde.
  Deportivo.
- Usos prohibidos: Los demás no mencionados.

Juan Gómez Rodríguez
ARQUITECTO

Aprobado Definitivamente
con Consideraciones
C.P.U. 29-7-92

1.2.5.- Condiciones estéticas.

No se imponen especiales limitaciones estéticas, aunque se exigirán tipologías y materiales tradicionales en la zona, siendo aconsejable la realización de cubiertas inclinadas.

JUNTA DE ANDALUCIA
Delegación Provincial
CORDOBA

Villa del Río, a 4 de Febrero de 1992
EL ARQUITECTO REDACTOR

Fdº.: Juan Gómez Rodríguez

AYUNTAMIENTO - VILLA DEL RIO (Cordoba) -

Vº. Bº.
EL ALCALDE.-

Diligencia.

Lo extiendo yo Secretario para hacer constar que la presente Memoria ha sido aprobada provisionalmente por la Corporación Pleno, en sesión de fecha [illegible] de abril de 1992. Certifico

Villa del Río a 10 de Abril de 1992.

El Secretario

AYUNTAMIENTO