1.- MEMORIA.

INDICE.

1.1.- ANTECEDENTES.

1.2.- OBJETO DE LA MODIFICACION.

1.3.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA.

1.4.- NORMATIVA ACTUAL.

1.5.- NORMATIVA PROPUESTA.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
18 ENE. 1990
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
CORDOBA

AYUNTAMIENTO - VILLA DEL RIO (Cordoba)

JUNTA DE ANDALUCIA
DELEGACION PROVINCIAL
CORDOBA
Consejería de Obras Públicas y Transportes

1.- MEMORIA

1.1.- ANTECEDENTES:

Por encargo de GESTUR (GESTION URBANISTICA DE CORDOBA S.A.), el arquitecto que suscribe, procede a la redacción del presente Documento de MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLA DEL RIO (CORDOBA).

Dichas Normas, fueron aprobadas definitivamente por la Junta de Andalucía el 11 de Marzo de 1987. En las mismas se califica al "Sector UI-1" -objeto de la modificación puntual-, como SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL.

El Sector UI-1 se encuentra situado al Este del núcleo de población entre las carreteras antigua N-IV y de la Estación y la vía férrea Madrid-Cádiz.

Es objetivo prioritario de la Corporación Municipal el disponer a la mayor brevedad de Suelo Industrial en su municipio, para lo cual se

AYUNTAMIENTO - (Córdoba) - VILLA DEL RIO

JUNTA DE ANDALUCIA - Consejería de Obras Públicas y Transportes - DELEGACION PROVINCIAL

APROBADO DEFINITIVAMENTE
18 ENE. 1990
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO CORDOBA

pretende crear -a través de un convenio con GESTUR- un Polígono Industrial en los terrenos del Sector UI-1 y en los de la Zona 4 adyacente a él. La Zona 4 mencionada está calificada en las N.S. como Suelo Urbano. Se ha realizado un Estudio de Detalle de la misma por el arquitecto que suscribe, el cual ha sido aprobado definitivamente por la Corporación Municipal en Noviembre del pasado año.

Se tramita conjuntamente con la presente Modificación de Normas -según el artículo 44.1 del Reglamento de Planeamiento-, el Plan Parcial del mencionado Sector y el Proyecto de Urbanización del mismo y de los terrenos adyacentes a él, para lograr el objetivo antes expuesto.

El contenido del presente trabajo se adapta a la LEY Y REGLAMENTOS SOBRE EL REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA en vigor.

1.2.- OBJETO DE LA MODIFICACION:

El objetivo del presente trabajo es el de incorporar a las Normas Subsidiarias antes citadas, las modificaciones que se proponen. Una

AYUNTAMIENTO - VILLA DEL RIO (Córdoba)

JUNTA DE ANDALUCIA - D.L. - CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES - CORDOBA - COMISION PROVINCIAL

APROBADO DEFINITIVAMENTE
18 ENE. 1990
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO CORDOBA

vez aprobadas dichas modificaciones, su contenido se unirá a las mencionadas Normas.

La necesidad del presente Documento de Modificación de las N.S., surge a raiz de la redacción -por el técnico que suscribe- del Plan Parcial del Sector UI-1. Una vez analizado y desarrollado el mismo en función de sus objetivos y prioridades, se ha llegado a la conclusión de que las determinaciones que las N.S. fijan para este Sector en lo relativo a "Parcela mínima y ocupación máxima", deben ser objeto de modificación.

El carácter del presente Documento viene regulado por el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento y su formulación debe sujetarse a las disposiciones legales previstas en el artículo 161 del mismo Reglamento.

1.3.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA:

Como antes se ha mencionado, se creará un Polígono Industrial en los terrenos del Sector UI-1 y en los de la Zona 4 adyacente a él. Se pretende que dicho Polígono constituya una unidad

AYUNTAMIENTO - VILLA DEL RIO (Córdoba)

APROBADO DEFINITIVAMENTE
18 ENE. 1990
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO CORDOBA

JUNTA DE ANDALUCIA - Consejería de Obras Públicas y Transportes - DELEGACION PROVINCIAL

autónoma en sus diversos aspectos urbanísticos y arquitectónicos.

Al estar calificados estos terrenos en las N.S. como suelo urbano uno y urbanizable otro, no existe unaniminad en las determinaciones que las Normas fijan para cada uno de ellos, por tanto se pretende unificar las diferencias existentes entre ambos relativas a "Parcela mínima y ocupación máxima".

Por otra parte, la forma triangular y pequeño tamaño de los terrenos del Sector UI-1, subdivida a su vez en dos nuevos triangulos por la barrera de terraplén de los terrenos de Reserva Vial, dificulta considerablemente el aprovechamiento del Suelo parcelario neto en parcela regulares. Para una supuesta distribución de parcelas de anchos iguales de 20 metros respecto a la vía pública, sus superficies van variando progresivamente de menor a mayor y viceversa. Por lo tanto para conseguir parcelas mínimas de 1500 m² de superficie -como fijan las N.S.-, habría que agrupar en algunos casos varias de estas parcelas, disminuyendo el número de ellas y por consiguiente no podría conseguirse el objetivo de la Corporación Municipal de disponer de distintos

AYUNTAMIENTO - VILLA DEL RIO (Córdoba)

JUNTA DE ANDALUCIA - DELEGACION PROVINCIAL - CORDOBA - Obras Públicas y Transportes

APROBADO DEFINITIVAMENTE
18 ENE. 1990
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO CORDOBA

tamaños de parcelas, para dar respuesta a la demanda que de las mismas existe.

En base a lo anteriormente expuesto, creemos necesario rebajar la superficie mínima de parcela fijada en las N.S. a 300 m² -superficie sensiblemente igual a la fijada en dichas Normas para la Zona 4-, y que constituiría la unidad mínima de las supuestas parcelas antes mencionadas.

En cuanto a la ocupación fijada por las N.S. del 60 % de la superficie de parcela neta, creemos necesario por las razones antes expresadas, igualarla a la de la Zona 4 que es del 70 % y de esta forma flexibilizar la ocupación por la irregularidad de la forma de las parcelas.

1.4.- NORMATIVA ACTUAL:

A continuación se describe la normativa actual de las N.S. en el Sector UI-1 y Zona 4, en lo referente específicamente a las determinaciones que se pretenden modificar:

ZONA 4. INDUSTRIA EN PEQUEÑA PARCELA:

AYUNTAMIENTO -VILLA DEL RIO (Córdoba)

JUNTA DE ANDALUCIA DELEGACION PROVINCIAL Obras Públicas y Transportes

APROBADO DEFINITIVAMENTE
18 ENE. 1990
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO CORDOBA

Parcela mínima : 280 m².

Ocupación máxima: 70 % de la parcela en planta.

SECTOR UI-1. SUELO APTO PARA URBANIZAR:

Parcela mínima : 1500 m².

Ocupación máxima: 60 % de la superficie neta de la parcela.

1.5.- NORMATIVA PROPUESTA:

Como antes se ha mencionado, solo se pretende modificar las determinaciones del Sector UI-1 en los supuestos antes referidos. Por tanto la modificación que se propone queda como sigue:

SECTOR UI-1. SUELO APTO PARA URBANIZAR:

PARCELA MINIMA : 300 m².

OCUPACION MAXIMA: 70 % de la superficie neta de la parcela.

AYUNTAMIENTO (Córdoba) -VILLA DEL RIO-

JUNTA DE ANDALUCIA DELEGACION PROVINCIAL Consejería de Obras

APROBADO DEFINITIVAMENTE

18 ENE. 1990

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO CORDOBA

Según lo anteriormente expuesto, una vez aprobada la presente Modificación, su contenido se unirá a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villa del Rio (Córdoba).

JUNTA DE ANDALUCIA
DELEGACION PROVINCIAL
Consejería de Obras Públicas y Transportes
APROBADO DEFINITIVAMENTE
18 ENE. 1990
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
CORDOBA

Pozoblanco, Enero de 1989

EL ARQUITECTO:

Diligencia.- La presente Memoria correspondiente a una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Villa del Rio, compuesta de ocho páginas que rubrico y sello al margen a efectos de identificación, ha sido aprobada inicialmente por la Corporación Pleno en Sesión de fecha 14 de marzo de 1.989.

EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO - VILLA DEL RIO (Cordoba) -

Diligencia.- La presente Memoria aprobada inicialmente, y expuesta al público sin que haya sido objeto de reclamación, ha sido aprobada provisionalmente por la Corporación Pleno en sesión de fecha 21 de septiembre de 1.989.

En Villa del Rio a 22 de Septiembre de 1989

EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO - VILLA DEL RIO (Cordoba) -