

APROBADO DEFINITIVAMENTE

18 NOV. 1994 MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE VILLA DEL RIO (P.E.R.I.-5. SECTOR 3)

COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO
CORDOBA



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a Mel. P. Nieto Román / Sect-3

aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 24/7/94

Certifico, 07 OCT 1994

Villa del Río, EL SECRETARIO. A.

1.1.- OBJETO

Se redacta el presente proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Villa del Río, por encargo directo de la Junta de Propietarios de terrenos incluidos en el P.E.R.I.- 5 de las mencionadas Normas Subsidiarias, una vez que el Ayuntamiento de Villa del Río ha aprobado la iniciación de los trámites necesarios, para la recalificación de suelo urbano industrial en suelo urbano residencial, en pleno extraordinario celebrado el 30 de Diciembre de 1.993 a instancias de la Junta de Propietarios del P.E.R.I.- 5.

El objetivo básico de la modificación propuesta consiste en:

- Cambio de Calificación de Suelo Industrial a Residencial.
- Cesión al Ayuntamiento de 3.872,00 m2. con capacidad para 18 viviendas y equipamiento docente.
- Número máximo de viviendas incluidas en el Sector que se recalifica. 120 (102 + 18), locales comerciales y equipamiento docente.
- Cesión y urbanización de la Red viaria y del sistema de espacios libres.

1.2.- ANTECEDENTES URBANISTICOS. PLANEAMIENTO VIGENTE

El Suelo objeto de la modificación está incluido en la ZONA 5, SECTOR 3 de las Normas, estando calificado para industria en gran parcela a desarrollar mediante P.E.R.I. y además incluye una franja de suelo urbano, lindera con el S-3 que da fachada a la antigua Carretera Nacional Madrid-Cádiz. En dicha franja es de aplicación la Normativa en Suelo Urbano pudiendose construir en la actualidad viviendas y locales comerciales.

Dentro de este Sector-3, se encuentra una Cooperativa Olivarera con parcela anexa que formará parte de un sector independiente como veremos más adelante.



DILIGENCIA:

a Mel. P. Nieto Román / Sect-3

aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 19/9/94

Certifico, 07 OCT 1994

Villa del Río, EL SECRETARIO. A.

La superficie bruta del suelo sobre el que se realiza la presente actuación urbanística de Modificación de Normas, para la recalificación del suelo, es de 16.036,50 m2., una vez medido por el topógrafo, que constituirá una unidad independiente de actuación.

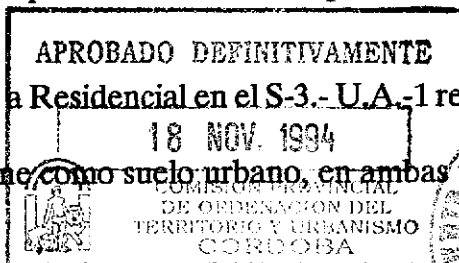


DILIGENCIA: El presente documento responde a Mod. P. N. Sub. (Peni-5) Sector 3 aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 24/7/94 de 107 OCT 1994 de 107 OCT 1994 del Ayuntamiento de Villa del Río. EL SECRETARIO, -A-

1.3.- PROPUESTA DE MODIFICACION

La modificación que se propone en el presente documento consiste en:

a) Incluir la franja lindera al Sector 3 que da fachada a la antigua Carretera Nacional Madrid-Cádiz, dicho Sector y una vez hecho esto, dividir el suelo resultante en dos unidades de actuación: S-3.- U.A.-1, de 16.036,50 m2. de superficie bruta y S-3.- U.A.-2 con el resto de la superficie en la que queda incluida la Cooperativa Olivarrera existente.



b) Cambio de Calificación de Industrial a Residencial en el S-3.- U.A.-1 resultante

b-1.- Clasificación del suelo: Se mantiene como suelo urbano, en ambas unidades de actuación.

b-2.- Calificación del suelo:

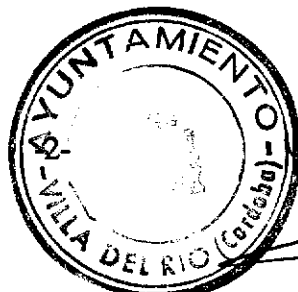
- Residencial. Extensión Casco Histórico en S-3.- U.A.-1 con 75 viviendas por Ha, que hacen un total de 120 viviendas.

- Industria existente en gran parcela en S-3.- U.A.-2.

b-3.- Ordenación. Descripción y características:

- Viaro: Se mantienen las calles perimetrales previstas en las Normas Subsidiarias y se traza, además otra que supera el cuartel de la Guardia Civil de la zona en que se actúa y se une con la paralela a la antigua Carretera Nacional, prevista en las Normas, con lo que se le da autonomía circulatoria a la Unidad así creada. El ancho de todas las calles es de 12,00 mts. (1,50 mts. de acera y 9,00 mts. de calzada).

- Espacios verdes y Areas libres: Se crea un espacio central, con calles peatonales de 9,00 mts. de anchura que permiten el acceso desde la antigua Carretera Nacional y su paralela posterior, que llamamos calle A, dando así permeabilidad a dicha zona verde.



DILIGENCIA: El presente documento responde a Mod. P. N. Sub. (Peni-5) Sector 3 aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 17/7/94 de 07 OCT 1994 del Ayuntamiento de Villa del Río. EL SECRETARIO, -A-

APROBADO DEFINITIVAMENTE

18 NOV 1994
Todo ello tiene una superficie de 2.358,00 m²., pudiendose inscribir una circunferencia de 30 mts. de diámetro en la plaza creada. Como el número máximo de viviendas previsto en la zona es de 75 viviendas/Ha. resultan 120 viviendas.

Así 120 viviendas x 18 m²./viv. = 2.160,00 m²., que serían exigibles según la Ley del Suelo y sus Reglamentos. Siendo el 10% de la superficie ordenada: 10% s/16.036,50 = 1.603,65 m². En ambos casos se supera con creces la reserva para el sistema de espacios verdes y áreas libres ya que, como decimos, se han destinado a este fin 2.358,00 m². mayor que 2.160,00 m². ó 1.603,65 m². como exige la Ley del Suelo. Todo ello redundará en beneficio de la calidad de vida de los futuros habitantes de la urbanización.

- Superficie lucrativa: La superficie del S-3.- U.A.-1 se subdivide en 3 manzanas:

- MANZANA I: Compuesta por 3 bloques y solares de: 2.071,71 + 636 + 1.962,05 = 4.669,76 m². mas zona verde = 7.027,76 m². comprendida entre la calle Oleum, la calle A, la calle B, la plaza y la antigua Carretera Nacional. El consensuado corresponde a *Med. P. N. Sub. Ponce / Scto 3*
siguientes:

- Tipología: Residencial Plurifamiliar.
- Altura: 3 plantas y 10 mts.
- Número máximo de viviendas: 102.
- Superficie máxima residencial: 12.000 m².
- Superficie máxima de locales y cocheras: 3.500 m².

- MANZANA II: Comprendida entre la calle Oleum, calle A y Carretera de la estación, con una superficie de 3.872,00 m². que se cede al Ayuntamiento, con las características siguientes:

- Tipología: Residencial Plurifamiliar o Unifamiliar y docente.
- Altura: 3 plantas y 10 mts.
- Número máximo de viviendas: 18
- Superficie máxima residencial: 2.160 m².
- Superficie máxima de locales y cocheras: 620 m².

- MANZANA III: Comprendida entre la antigua Carretera Nacional, la Plaza y las calles peatonales, con una superficie de 650,84 m²., con las siguientes características:

- Tipología: Comercial y servicios.
- Altura: Planta baja y 4,00 mts.
- Superficie máxima de locales y servicios: 650,84 m².



DILIGENCIA
a *Med. P. N. Sub. Ponce / Scto 3*
aprobado definitivamente
por acuerdo plenario de
19/9/94
07 OCT. 1994
Villa del Río. - A.
EL SECRETARIO.

En cuanto al Sector: S-3.-U.A.-2, compone una sola manzana, la manzana IV con el resto de la superficie del antiguo S-3, que ocupa la Cooperativa Olivarera, con las siguientes características:

- Tipología: Industrial en Gran Parcela.
- Uso: Existente. Para el cambio de uso, se seguirá el procedimiento general de las Normas Subsidiarias.



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a Mod. P.N. Sub. (Córdoba) / Lda. S-3 aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 24/7/94 Certificado: 07 OCT 1994 Villa del Río, EL SECRETARIO, -A-

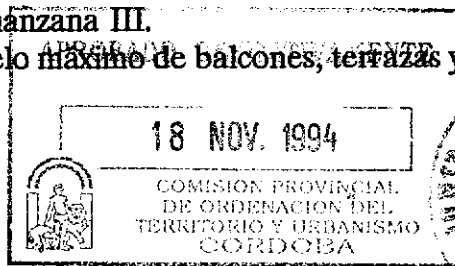
b-4.- Ordenanzas de edificación En la S-3 (U.A.-1):

- Tipología: Residencial colectiva en bloques exentos (manzanas I y II) vivienda unifamiliar adosada (manzana II)
- Alineaciones: Las que figuran en el plano de ordenación de la presente modificación de las Normas.

- Altura máxima: Planta baja y otras dos altas con un total de 10,00 mts. en manzanas I y II y una planta y altura máxima de 4,00 mts. en manzana III.
- Longitud máxima de fachada: Las comprendidas en el viario que se modifica.

- Fondo máximo edificable: 20,00 mts.
- Separación mínima entre bloques: 2/3 de la altura.
- Edificabilidad máxima:
 - 2,20 m²/m². en manzana I, incluyendo lo grafiado en plano.
 - 0,72 m²/m². en manzana II más equipamiento docente que no computa.
 - 1,00 m²/m². en manzana III.

- Salientes y vuelos: El vuelo máximo de balcones, terrazas y salientes será de 0,80 mts.

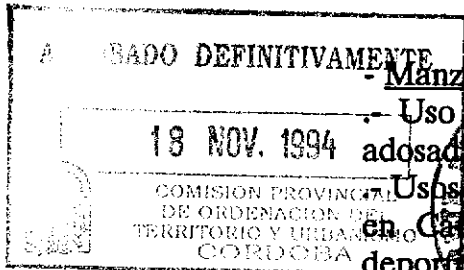


- Condiciones de uso:

- Manzana I:
 - Uso básico: Vivienda en Categoría 2ª.
 - Usos permitidos: Comercio y oficinas en Categoría 1ª, industrial en Categoría 1ª, verde y dotacional de servicios, hostelería y deportivo.
 - Usos prohibidos: Los restantes no mencionados.

DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a Mod. P.N. Sub. (Córdoba) / Lda. S-3 aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 19/7/94 Certificado: 07 OCT 1994 Villa del Río, EL SECRETARIO, -A-





Manzana II:

- **Uso básico:** Vivienda en Categoría 2ª ó vivienda unifamiliar adosada y equipamiento docente.

- **Usos permitidos:** Comercio y oficinas en Categoría 1ª, industrial en Categoría 1ª, verde y dotacional de servicios, hostelería y deportivo.

- **Usos prohibidos:** Los restantes no mencionados.

Manzana III:

- **Uso básico:** Comercio y oficinas en Categoría 1ª, industria en Categoría 1ª, dotacional de servicios, hostelería y deportivo.

- **Condiciones estéticas:** Composición libre. Acabados realizados con los materiales tradicionales de la zona.

- **Patios:** Según Ordenanzas de V.P.O.

- **En todo lo no contemplado aquí se estará a lo dispuesto por las N.N.T.S.S.**

DILIGENCIA: El presente Documento corresponde

Mod. P.N. del Sector S-3

aprobado provisionalmente

por acuerdo plenario de

24/9/94

07 OCT 1994

Villa del Río. EL SECRETARIO. -A-



b-5.- Ordenanzas de Urbanización: Según el epígrafe 2.4.8. de las Normas Subsidiarias de Villa del Río.

b-6.- Desarrollo del Planeamiento: Como ha quedado expuesto anteriormente, se propone la división del Sector S-3, en dos unidades de Ejecución:

1.- S-3.-U.A.-1: Que comprenderá las manzanas I, II y III, así como el viario adyacente.

La Unidad de Actuación S-3.-U.A.-1 se desarrollará mediante un Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación que concretará los viarios que se diseñan en esta modificación y efectuará el deslinde de la manzana II correspondiente a la cesión de esta Unidad de Actuación. La manzana II se desarrollará mediante Estudio de Detalle, una vez se concrete por parte del Ayuntamiento el uso y destino de la misma.

DILIGENCIA: El presente Documento corresponde

Mod. P.N. del Sector S-3

aprobado provisionalmente

por acuerdo plenario de

19/9/94

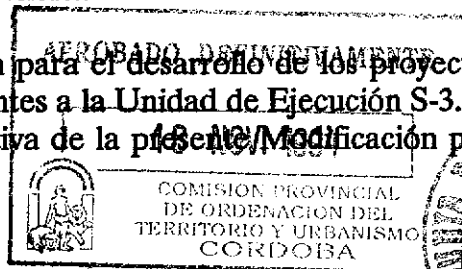
07 OCT 1994

Villa del Río. EL SECRETARIO. -A-



Será objeto de cesión al Ayuntamiento, además de la citada manzana II, los viarios y zonas verdes urbanizadas, con cargo a los promotores, materializándose la citada cesión con la Recepción Provisional de las obras de Urbanización.

El plazo de ejecución para el desarrollo de los proyectos de Urbanización y de Reparcelación correspondientes a la Unidad de Ejecución S-3.-U.A.-1 se fija en 3 meses desde la Aprobación Definitiva de la presente Modificación puntual.

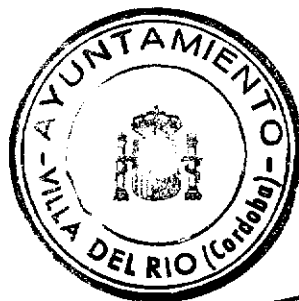


2.- La Unidad de Actuación S-3.-U.A.-2 comprenderá la manzana IV, Cooperativa Olivarrera existente con sus parcelas anexas.

Se desarrollará según procedimiento general establecido en las Normas Subsidiarias, para los cambios de uso y en cualquier caso, las condiciones urbanísticas, se asimilarán a las previstas para la Unidad S-3.-U.A.-1.

La tramitación para este Sector S-3.-U.A.-2, requerirá la Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de Villa del Rio para el caso de cambio de uso a que hacíamos referencia.

DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a Mod. P. N. del Plan S. Sector 3
Aprobado inicialmente por el acuerdo plenario de 14/7/94 de fecha 07 OCT 1994
EL SECRETARIO. -A-

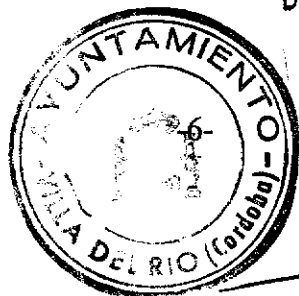


1.4.- TRAMITACION

Una vez formulada la presente Modificación Puntual, por la Junta de Propietarios, se procederá a la tramitación que señala el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de Junio de 1.992 y que consiste en:

- Aprobación Inicial por el Excmo. Ayuntamiento.
- Información Pública durante 30 días desde la publicación en el B.O.P. y en el periódico de mayor difusión de la provincia.
- Recogida de posibles alegaciones y texto para la Aprobación Provisional.
- Aprobación Provisional, una vez pasado el periodo de información pública, por el Ilustre Ayuntamiento de Villa del Rio.
- Elevación a la Comisión Provincial de Urbanismo para la Aprobación Definitiva de en su caso.

DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a Mod. P. N. del Plan S. Sector 3
Aprobado provisionalmente por el acuerdo plenario de 19/9/94 de fecha 10 OCT 1994
EL SECRETARIO. -A-



APROBADO DEFINITIVAMENTE

18 NOV. 1994

COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA



1.5.- RESUMEN DE LA ACTUACION

En resumen, se trata de dividir el Sector 3 del P.E.R.I. 5, de uso industrial en unidades de actuación: Una de ellas, la que denominamos S-3.-U.A.-1, incluye además una franja de terreno que estaba calificado para uso residencial, resultando esta unidad con una superficie de 16.036,50 m2. y se recalifica para uso residencial en bloque y unifamiliar adosada con un trazado viario que, respetando el actual, lo completa con la creación de un área peatonal o sistema de espacios libres con superficie de 2.358,00 m2., superior al 10% de la superficie bruta del sector y también superior a los 18 m2./vivienda, cumpliendo así los requisitos del Texto Refundido de la Ley del Suelo. En esta unidad, se ceden al Ayuntamiento 3.872,00 m2. de parcela para la construcción de 18 viviendas unifamiliares adosadas o en bloque, además de la posibilidad de dedicar el resto de solar cedido, a equipamiento docente. Esta cesión equivale al 15% del total de viviendas previstas que son 75 viv/Ha. = 75 x 1,60365 = 120 viviendas, siendo superior al 15% en cuanto a solar se refiere, de ahí la posibilidad de que se pueda localizar en la cesión un equipamiento docente. Todo ello ha quedado debidamente expuesto en la presente Memoria.

La otra Unidad de Actuación: S-3.-U.A.-2, queda delimitada en los terrenos que ocupa la actual Cooperativa Olivarrera, no sufriendo variación alguna en cuanto a su Calificación actual de suelo industrial en gran parcela.



DILIGENCIA: El presente documento corresponde a Md. P. N. Sub. Poi-5/Acto-3 aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 14/3/94 Certificado 07 OCT. 1994 EL SECRETARIO A.

1.6.- DELIMITACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION: U.A.-1

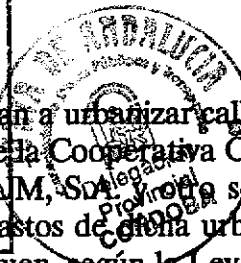
En las Normas Subsidiarias actuales, el SECTOR 3 a desarrollar por P.E.R.I. abarca una superficie que va desde la Carretera de la Estación hasta una distancia de 15,00 mts. de la antigua Carretera Nacional IV Madrid-Cádiz y desde la mitad de la calle lindera a OLEUM, S.A. hasta la calle contigua al Cuartel de la Guardia Civil, quedando fuera dicho Cuartel. En la ordenación modificada, se incluye la franja de 15,00 mts. de la antigua Carretera, incluyendo un aparcamiento en esta fachada; se incluye entera la calle que da fachada a OLEUM, S.A. puesto que no es lógico urbanizar media calle; siendo el resto igual que lo previsto en las Normas, quedando los 16.036,50 m2. de superficie bruta para la U.A.-1 y el resto para la U.A.-2.



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a Md. P. N. Sub. Poi-5/Acto-3 aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 19/3/94 Certificado 07 OCT. 1994 Villa del Río EL SECRETARIO - A.

ABADO DEFINITIVAMENTE

Como quiera que se van a urbanizar calles completas de las que se aprovecharán para su uso la manzana IV de la Cooperativa Olivarera y la margen izquierda de la calle a la que dará fachada OLEUM, S.A. y otro solar colindante, siendo así que todos los terrenos de la U.A.-1 y los gastos de dicha urbanización también correrán a su costa o terceros en quien estos deleguen, según la Ley del Suelo, deben participar en los gastos de urbanización y pérdida de terrenos, los que se beneficien de la misma que son, como queda dicho, OLEUM, S.A., El vecino colindante y la Cooperativa Olivarera, proporcionalmente a la fachada de cada uno, quedando excluidos de tal participación en gastos el Ilmo. Ayuntamiento y el Cuartel de la Guardia Civil por haberlo así convenido los propietarios actuales y el Ayuntamiento. En caso de que no participarán en dichos gastos, no podrán abrir puertas ni huecos ni conectar a ningún servicio de los que se dote la urbanización hasta tanto no abonen los gastos correspondientes a quien ejecute tal urbanización.

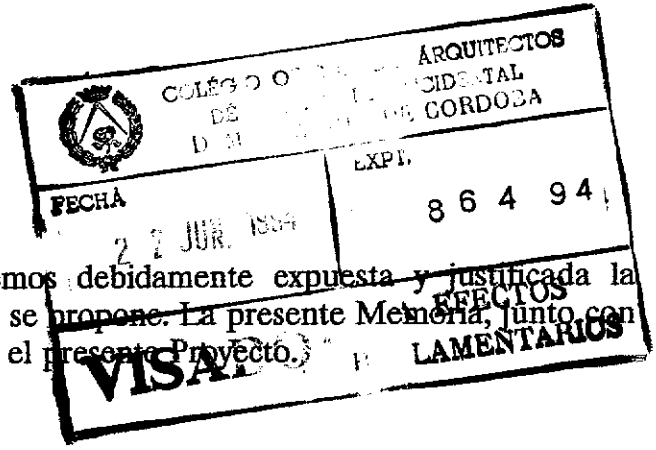


DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a Med. P. N. de Pen. y S. 3 aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 24/7/94 Comitia
07 OCT 1994
Villa del Rio, EL SECRETARIO



1.7.- DERECHO SUPLETORIO

La presente modificación entrará en vigor en el momento en que alcance la Aprobación Definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo de Córdoba siendo, en ese momento, de aplicación plena todas las normas contenidas en este documento, estando, en lo no contemplado aquí, a lo que expresen las Normas Subsidiarias Municipales de Villa del Rio.

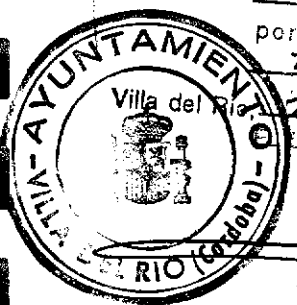


1.8.- CONCLUSION

Con todo cuanto antecede, creemos debidamente expuesta y justificada la Modificación de Normas Subsidiarias que se propone. La presente Memoria, junto con los Planos que se acompañan, componen el presente Proyecto.

En Torredonjimeno y Febrero de 1.994

DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a Med. P. N. de Pen. y S. 3 El Arquitecto aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 29/5/94 Comitia. 07 OCT 1994



[Handwritten signature]

Fdo: José Cámara Jiménez.

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