

AD. P-32/99

CONSEJERIA
O.P.

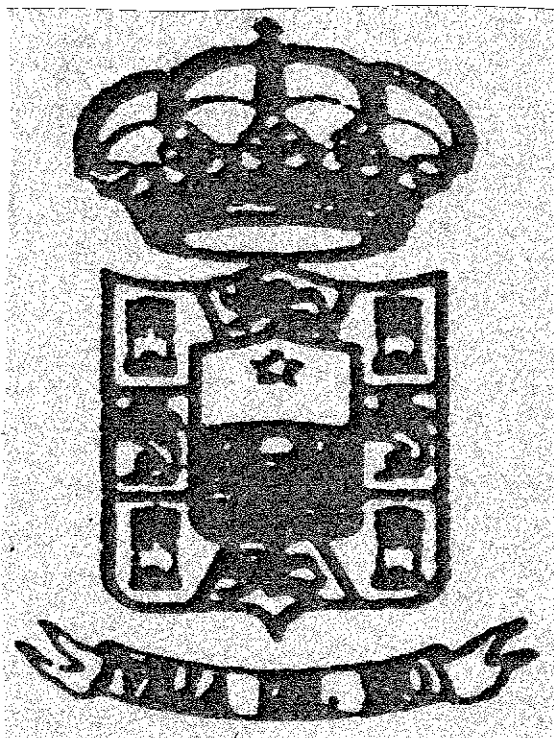
Inicial 18399
P. 26-1-99

DILIGENCIA, que extiendo yo Secretario General, para hacer constar que este documento junto a los planos anexos fue aprobado INICIAL PROVISIONAL Y DEFINITIVAMENTE por el Pleno EN SESIONES CELEBRADAS LOS DIAS 28 de Enero, 21 DE ABRIL Y 24 DE NOVIEMBRE de 1999, respectivamente. CERTIFICO. Villa del Río a 25 de Noviembre de 1999.-EL SECRETARIO. Fdo. Juan Luque Ruano

SIG. 1182

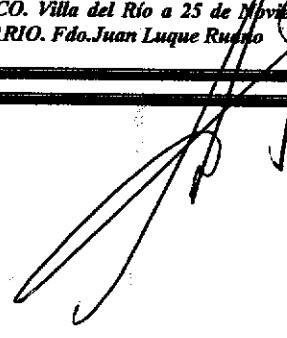
FE PUBLICA LOCAL

AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO
SECRETARÍA GENERAL



MODIFICACIÓN PUNTUAL
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
MUNICIPAL DE VILLA DEL RÍO
(CÓRDOBA)

DILIGENCIA, que extiendo yo
Secretario General, para hacer constar que este documento
junto a los planos anexos fue aprobado INICIAL
PROVISIONAL Y DEFINITIVAMENTE por el Pleno, EN
SESIONES CELEBRADAS LOS DIAS 8 de Enero, 21 DE
ABRIL Y 24 DE NOVIEMBRE de 1999, respectivamente.
CERTIFICO. Villa del Río a 25 de Noviembre de 1999.-EL
SECRETARIO. Fdo. Juan Luque Ruano





DILIGENCIA, que extiende yo Secretario General, para hacer constar que este documento junto a los planos anexos fue aprobado INICIAL PROVISIONAL Y DEFINITIVAMENTE por el Pleno EN SESIONES CELEBRADAS LOS DIAS 28 de Enero, 21 DE ABRIL Y 24 DE NOVIEMBRE de 1999, respectivamente. CERTIFICO. Villa del Río a 25 de Noviembre de 1999.-EL SECRETARIO. Ed. Juan Luque Ruano


AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO
SECRETARÍA GENERAL

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
MUNICIPAL DE VILLA DEL RÍO
(CÓRDOBA)**

MEMORIA



DILIGENCIA, que extiendo yo Secretario General, para hacer constar que este documento junto a los planos anexos fue aprobado **INICIAL PROVISIONAL Y DEFINITIVAMENTE** por el Pleno **EN SESIONES CELEBRADAS LOS DIAS 28 de Enero, 21 DE ABRIL Y 24 DE NOVIEMBRE de 1999, respectivamente.** OFICIO. Villa del Río a 25 de Noviembre de 1999.-EL SECRETARIO. Fdo. Juan Luque Ruano

ANTECEDENTES, ENCARGO Y TRÁMITES DE LA MODIFICACIÓN

El municipio de Villa del Río, en la provincia de Córdoba, cuenta con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento (NNSS), aprobadas definitivamente el 11 de marzo de 1987; sometidas posteriormente a una serie de modificaciones puntuales.

Se considera necesaria la formulación, a corto plazo, de una Revisión de las Normas Subsidiarias, para atender de forma global a varias cuestiones de relativa importancia:

- a) Encuadre de la normativa dentro del vigente marco legal estatal, autonómico y provincial.
- b) Resolución de determinados problemas urbanísticos persistentes o de nueva aparición.
- c) Replanteo de algunos aspectos concretos de la estructura general y orgánica del territorio.
- d) Constatación de un cierto grado de agotamiento o ineficacia en la gestión prevista por las actuales Normas Subsidiarias.
- e) Necesidad de ajuste de las determinaciones de la normativa urbanística y ordenanzas en relación con el control de las actuaciones sobre el uso y edificación del suelo.

No obstante lo anterior, por razones de urgencia ante la demanda de algunos particulares para llevar a cabo determinadas promociones edificatorias localizadas, el Ayuntamiento, asesorado por los técnicos del Servicio de Arquitectura y Urbanismo (S.A.U.) del Alto Guadalquivir, de la Excm. Diputación Provincial de Córdoba, tomó la iniciativa de formular una Modificación Puntual de las NNSS.

El correspondiente encargo, con carácter de "Contrato Menor de Consultoría" fue adjudicado, por la Comisión de Gobierno del Ilmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el 18 de mayo de 1998, al equipo profesional de arquitectos formado por: D. Manuel Moreno Cano, D. Clemente Fernández de Córdoba Lubián y Dña María Dolores García Guijo.

Realizado el trabajo y tras los trámites de Aprobación Inicial e Información Pública, sin que se formularan alegaciones, la Modificación Puntual fue aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 21 de abril de 1999.



Remitido el expediente a la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo de la Junta de Andalucía, se emitió Certificación del Acuerdo de emisión de Informe, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 25 de junio de 1999.

Atendiendo a las observaciones del citado Informe, se han introducido los oportunos cambios en el contenido de la Modificación Puntual, redactándose el presente documento como apto para su Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento de Villa del Río

1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Los objetivos propuestos por el Ilmo. Ayuntamiento para la Modificación Puntual de referencia son los siguientes:

- A) Revisión de la normativa urbanística del municipio de Villa del Río, con objeto de posibilitar la ejecución de viviendas interiores.
- B) Revisión puntual de las alturas, en determinadas parcelas con "Protección ambiental".

2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

A) La estructura urbana y parcelaria de Villa del Río conserva tipologías tradicionales en la comarca de la Campiña Baja cordobesa, a la que pertenece el municipio. Así, en el casco antiguo, coexisten manzanas de pequeño o mediano tamaño, prácticamente consolidadas por viviendas y patios estructurantes de las mismas; con otras mayores donde se compatibilizaron usos residenciales con otros de carácter agrícola, con patios posteriores de mayor superficie, a veces con entidad de patios interiores de manzana.

Las anteriores circunstancias, junto a la existencia de algunas parcelas de mayor tamaño en relación con la menuda fragmentación residencial del conjunto urbano: llevan a la necesidad de plantear mecanismos de ordenación que permitan, en los casos citados, un aprovechamiento edificatorio similar al del resto del casco antiguo, sin menoscabo del mantenimiento de los valores tipológicos y formas de vida tradicionales en el municipio; ni tampoco alentar indeseables alteraciones, no justificadas urbanísticamente sobre el parcelario histórico.

DILIGENCIA, que exiéndolo yo
Secretaría General para hacer constar que este documento junto a
los planos anexos fue aprobado INICIAL, PROVISIONAL y
DEFINITIVAMENTE / por el Pleno EN SESIONES
CELEBRADAS LOS DÍAS 28 de Enero, 21 DE ABRIL Y 24 DE
NOVIEMBRE de 1999, respectivamente. CERTIFICO. Villa del Río
25 de Noviembre de 1999.-EL SECRETARIO. Fdo. Juan Luque



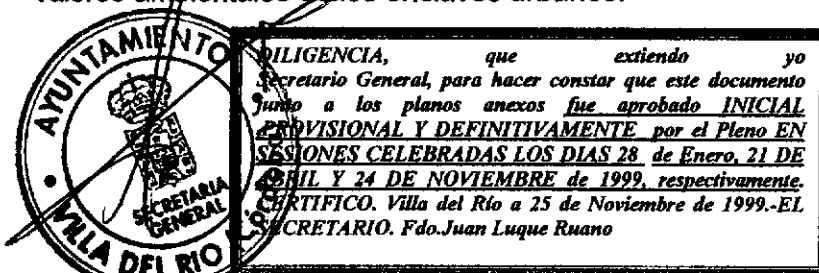


Por otra parte, las determinaciones de la vigente normativa urbanística, al restringir el concepto de "vivienda exterior" exclusivamente al hecho de dar fachada a una alineación exterior de vial público, reducen las posibilidades edificatorias en el municipio en relación con las otorgadas por la mayor parte de las normativas de otros de similar estructura urbana histórica; incluso en relación con lo dispuesto al respecto por las Normas Subsidiarias de Planeamiento y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la provincia de Córdoba, aplicables con carácter director en municipios carentes de cualquier documento de ordenación, y con carácter subsidiario en municipios provistos de documento de Delimitación de Suelo Urbano que no contenga Ordenanzas reguladoras de la Edificación. También en las Ordenanzas de Viviendas de Protección Oficial se permiten viviendas con luces a patios de manzana, de uso público o privado.

Los anteriores argumentos justifican la conveniencia de formular la presente Modificación Puntual en el sentido de posibilitar la ejecución de viviendas interiores, siempre que se satisfagan una serie de requisitos de forma, tamaño, accesibilidad, etc. de los patios principales de parcela a los que recaigan, se cumplan las condiciones impuestas por la legislación sectorial o específica al respecto y sus implantaciones no supongan intervenciones urbanísticas de mayor entidad, que pudieran asimilarse a Planes de Reforma Interior, cuya previsión corresponde a las propias Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico.

B) En cuanto al segundo de los objetivos fijados para la presente Modificación, se parte de que las actuales NNSS definían una "Zona Ambiental", donde se señalaban una serie de fachadas, con dos plantas, sometidas a limitaciones para su modificación y obligadas a conservar sus características tipológicas y estéticas.

Un estudio pormenorizado de la realidad actual y de los auténticos valores arquitectónicos, histórico-artísticos y ambientales de las fachadas hasta ahora protegidas, aconseja revisar tal protección en un cierto número de ellas; entendiendo que serían posibles intervenciones en mayor grado, incluso de demolición y reedificación con una tercera planta retranqueada (para ajustarse a la altura consolidada en los restantes tramos de fachadas de las manzanas afectadas y evitar algunas medianerías vistas), sin renunciar al objetivo de conservación de las condiciones estéticas de adecuación a los entornos y el mantenimiento de los valores ambientales de los enclaves urbanos.





La reconsideración de las intervenciones posibles sobre las fachadas protegidas por las actuales NNSS se justifica también por la existencia de actuaciones posteriores, de demolición o nueva edificación, que no se ajustaron a la normativa vigente y que procede ahora encauzar en la legalidad urbanística.

3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Se transcriben a continuación los artículos de las vigentes normas urbanísticas relacionados con los dos objetivos de la presente Modificación Puntual y para los que se propondrá una nueva redacción.

A) Sobre viviendas interiores:

NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

Capítulo 3: Normas para la edificación.

3.2.1 Uso de Vivienda:

Clase 1ª.- Vivienda unifamiliar, definida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.

3.4. Condiciones comunes a toda la normativa particular.

- Vivienda exterior:

Para que una vivienda se considere exterior deberá tener los huecos de luz y ventilación de la estancia o comedor, además de otra habitación como mínimo, dando a la fachada exterior del edificio. Considerándose como tal la alineación exterior. Todos los locales destinados a viviendas deberán cumplir la condición de ser vivienda exterior.

- Patios interiores:

Se denominan patios interiores los encerrados en el interior de los edificios o únicamente abiertos a medianerías. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta del patio pueda inscribirse un círculo de diámetro "D", proporcionado a la altura "A" del patio con arreglo a las siguientes normas:

Patio con habitaciones vivideras en todos sus lados:

$D = A/4$ (mín. 3 m.) Lado mínimo = 2 m.



DILIGENCIA, que extiendo yo
Secretario General, para hacer constar que este documento
junto a los planos anexos fue aprobado INICIAL
PROVISIONAL Y DEFINITIVAMENTE por el Pleno EN
SESIONES CELEBRADAS LOS DIAS 28 de Enero, 21 DE
ABRIL Y 24 DE NOVIEMBRE de 1999, respectivamente.
CERTIFICO. Villa del Río a 25 de Noviembre de 1999.-EL
SECRETARIO. Fdo. Juan Luque Ruano



NORMATIVA DE CARÁCTER PARTICULAR.

Capítulo 1. Ordenanzas de Suelo Urbano.

Ordenanza 1. Casco Antiguo.

1.1.3. Condiciones de volumen.

- Alineaciones:

Las exteriores se mantendrán tal cual son en la actualidad, según figura grafiada en el plano de Red Viaria, no permitiéndose retranqueos.

Con relación a las interiores y dada la heterogeneidad de la casuística existente, el Ayuntamiento deberá considerar cada solicitud de licencia como un caso singular con los únicos condicionantes de no permitir viviendas interiores tal como se definen en la Normativa de Carácter General y de preservar el carácter de la zona.

- Ocupación máxima:

No se determina ningún porcentaje de ocupación, viniendo esta condicionada por la necesidad de existencia de patios, ante la prohibición de construcción de viviendas o habitaciones interiores.

B) Sobre fachadas con 2 plantas con protección ambiental

NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

Capítulo 3.- Normas para la edificación.

3.4. Condiciones comunes a toda la normativa particular

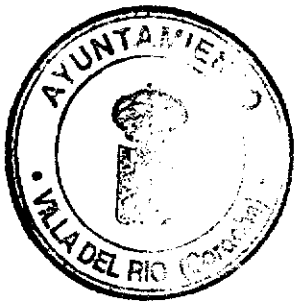
- Construcciones por encima de la cornisa:

Por encima de la cornisa sólo se autorizará la construcción de cubiertas, chimeneas, cajas de escalera, antenas de T.V. y cuartos de almacenaje, estos últimos no deben sobrepasar los 4 m² de superficie con un máximo de 1 por vivienda y una altura de 2'20 m. no permitiéndose más huecos que el de la puerta de acceso y siempre estarán separados de fachada un mínimo de tres metros.

Siempre que sea posible deberán prohibirse los hastiales de cubiertas vistos, o al menos resolver su integración en la composición arquitectónica del edificio, mediante el tratamiento adecuado y el empleo de materiales de fachada, quedando expresamente prohibidos los denominados "tabiques pluviales", acabados a base de materiales metálicos, bituminosos o fibrocemento.



DILIGENCIA, que extiendo yo
Secretario General, para hacer constar que este documento
junto a los planos anexos fue aprobado INICIAL
PROVISIONAL Y DEFINITIVAMENTE por el Pleno EN
SESIONES CELEBRADAS LOS DIAS 28 de Enero, 21 DE
ABRIL Y 24 DE NOVIEMBRE de 1999, respectivamente.
CERTIFICO. Villa del Río a 25 de Noviembre de 1999.-EL
SECRETARIO. Fdo. Juan Luque Ruano



NORMATIVA DE CARÁCTER PARTICULAR.

Capítulo 1. Ordenanzas de suelo urbano.

Ordenanza 1. Casco Antiguo.

1.1.5. Condiciones estéticas.

- Zona ambiental:

En el Plano P-5 se señalan una serie de fachadas, sin constituir manzanas completas, las cuales no podrán ser modificadas, debiendo conservar sus actuales características, tipológicas y estéticas.

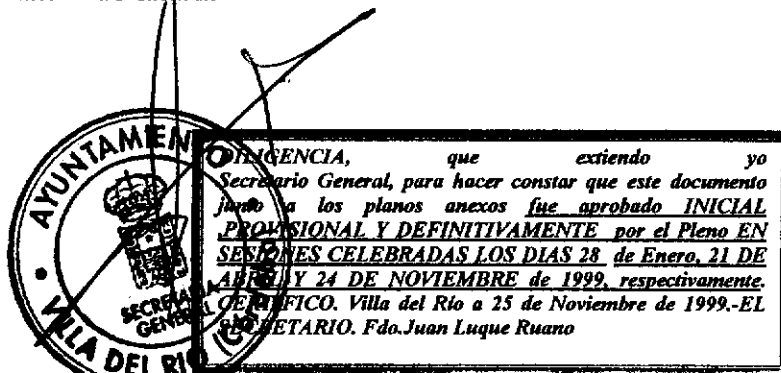
4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS

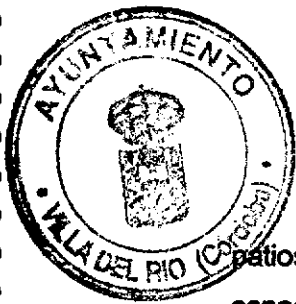
A) Sobre viviendas interiores

Se parte de los argumentos ya expuestos para justificar la modificación en el sentido de admisibilidad de viviendas interiores en el casco antiguo de Villa del Río; sin embargo, no se tendrán elementos de juicio suficientes para particularizar la normativa al respecto hasta que no se proceda a la Revisión de las NNSS y se posea un conocimiento más preciso sobre su realidad urbana, mediante la oportuna Información urbanística actualizada y el diagnóstico de su problemática. Por ello, se opta por tomar como referencia las disposiciones relacionadas con la cuestión contenidas en legislaciones de rango más general, como son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable (NNSS y CC) de la provincia de Córdoba, las Ordenanzas de Viviendas de Protección Oficial, etc.

Se propone asumir la Ordenanza nº 9 de Viviendas de Protección Oficial en el sentido de requerir que, al menos, la estancia de una vivienda tenga vistas y reciba iluminación del espacio abierto exterior o de patio principal; sin perjuicio de que todos los dormitorios y la cocina tengan primeras luces al espacio abierto exterior, al citado patio principal o a patios interiores de luces.

Para determinar la dimensión mínima del patio principal se adoptan los valores de las NNSS y CC provinciales: Posibilidad de inscribir un círculo de 7 metros de diámetro y superficie mínima de 70 metros cuadrados; siempre con la limitación de que las edificaciones recayentes a dicho patio no superen las dos plantas de altura.





Finalmente, para asegurar la accesibilidad desde la red viaria pública a los patios principales a los que recaigan viviendas interiores, se remitirá a la normativa específica que la regule; prohibiéndose los pasajes descubiertos asimilables a patios abiertos a fachada, que distorsionarían la imagen urbana preexistente.

B) Sobre fachadas con dos plantas con protección ambiental

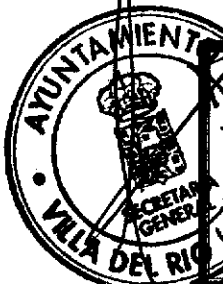
En esta cuestión la presente Modificación Puntual se limita exclusivamente al estudio de las fachadas con dos plantas con protección ambiental, como se ha requerido por el Ayuntamiento; aunque se es consciente de que se trata de un análisis parcial y coyuntural, que deberá retomarse en un estudio global de la problemática urbana en estos aspectos (altura máxima de las edificaciones, edificios y conjuntos urbanos merecedores de determinados grados de protección, tipologías edificatorias y de fachadas predominantes, etc.) basado en la Información Urbanística y Diagnóstico que derive de la necesaria Revisión general de las Normas Subsidiarias Municipales.

Tras el análisis de la actual realidad se han constatado circunstancias claramente diferentes entre la serie de edificaciones cuyas fachadas están afectadas por la vigente protección ambiental.

En primer lugar, se aprecia la falta de un verdadero interés ambiental en alguna de las citadas fachadas, que suponen incluso elementos discordantes en el entorno edificado próximo, como la zona de garaje y nave de la parcela catastral 65481.005 de la c/ Blas Infante nº 6, o las traseras de las parcelas 67481.022, 67481.023 y 67481.024, recayentes a la travesía de la carretera N-IV.

En otros casos, las antiguas edificaciones han sido demolidas y son actualmente solares o han sido renovadas por otras; o han sido rehabilitadas o bien sometidas a reformas de diversa índole. En dichas circunstancias ya no tiene sentido la prohibición de modificar las fachadas primitivas; aunque sí conviene mantener el criterio de que las nuevas construcciones se adapten al ambiente general de la zona, sin introducir tipologías de fachadas que, por sus composiciones o tipo de materiales utilizados, desentonen del resto.

Finalmente, se ha confirmado el valor ambiental, incluso histórico-artístico de determinadas edificaciones y fachadas, para cuya preservación es oportuno mantener la actual normativa de protección.



DIRECCIÓN, que extiendo yo
Secretario General, para hacer constar que este documento
junto a los planos anexos fue aprobado INICIAL
PROVISIONAL Y DEFINITIVAMENTE por el Pleno EN
SESIONES CELEBRADAS LOS DIAS 28 de Enero, 21 DE
ABRIL Y 24 DE NOVIEMBRE de 1999, respectivamente.
SECRETARIO. Villa del Río a 25 de Noviembre de 1999.-EL
SECRETARIO. Fdo. Juan Luque Ruano



En conclusión, ante las diversas circunstancias expuestas, se proponen las siguientes alternativas urbanísticas:

1ª.- Suprimir la anterior protección en algunas fachadas, permitiendo la renovación de edificaciones con tres plantas en su frente de fachada ajustado a la alineación oficial exterior; aunque limitando la profundidad de dicha altura a la línea media de la manzana. Es el caso de las parcelas catastrales: 67481.021, 67481.022, 67481.023 y 67481.024, en su fachada recayente a la carretera N-IV.

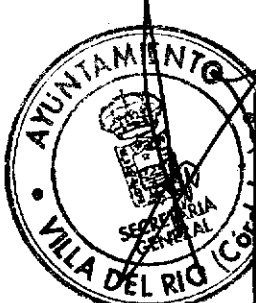
2ª.- Permitir la reconstrucción tipológica de ciertas edificaciones que, sin necesidad de mantener o reproducir las fachadas primitivas, se adapten a las características estéticas y ambientales de los entornos donde se sitúan; aceptándose construcciones con una tercera planta retranqueada.

Para el adecuado control de las anteriores exigencias se exigirá la presentación de Estudios Previos de las promociones que se pretendan, con anterioridad a la solicitud de licencia de obras, que deberán ser expresamente aprobados por la corporación municipal.

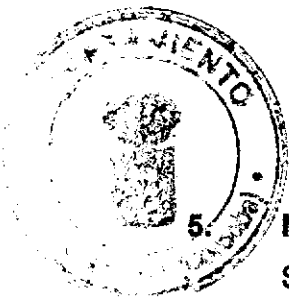
También en estos casos se incluyen aquellas fachadas de deseable transformación, por su actual inadecuación al entorno, como las correspondientes al taller ya citado en la c/ Blas Infante nº 6 y la de reciente construcción en la c/ Blas Infante nº 11.

Las parcelas afectadas por estas condiciones son las siguientes: 65481.004, en c/ Blas Infante nº 4; 65481.005, en c/ Blas Infante nº 6; 64482.004, en c/ Blas Infante nº 8; 64482.005, en c/ Blas Infante nº 10; 64482.006, en c/ Blas Infante nº 12; 65480.011 en c/ Blas Infante nº 9; 65480.010, en c/ Blas Infante nº 11; 64.482.003, en c/ Guadalquivir nº 4; 65480.001, en c/ Guadalquivir nº 6; 65481.002, en Pl. de la Constitución nº 6; 67480.027, en c/ Pablo Picasso nº 10; 67480.001, en c/ García Lorca nº 2 y las fachadas a la c/ Pablo Picasso de las parcelas: 67481.022, 67481.023 y 67481.024.

3ª.- Mantener la actual protección a las fachadas de las edificaciones construidas sobre las parcelas siguientes: 66480.025, en la Plaza de la Constitución nº 5; 66480.002, en la c/ Juan de la Cruz Tirado nº 4; 67481.021, fachada a la c/ Pablo Picasso nº 7; y 65480.009, en c/ Blas Infante nº 13 (fachada a c/ Ramón y Cajal).



DILIGENCIA, que extiendo yo Secretario General, para hacer constar que este documento junto a los planos anexos fue aprobado INICIAL PROVISIONAL Y DEFINITIVAMENTE por el Pleno EN SESIONES CELEBRADAS LOS DIAS 28 de Enero, 21 DE ABRIL Y 24 DE NOVIEMBRE de 1999, respectivamente. CERTIFICO. Villa del Río a 25 de Noviembre de 1999.-EL SECRETARIO. Fdo. Juan Luque Ruano



5. **NORMATIVA URBANÍSTICA**

Se exponen a continuación las nuevas redacciones propuestas para los artículos que se modifican de las normas urbanísticas y ordenanzas.

A) Sobre viviendas interiores.

NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

Capítulo 3: Normas para la edificación.

3.2.1 Uso de Vivienda:

Clase 1ª.- Vivienda unifamiliar, definida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde espacio libre exterior o patio principal.

3.4. Condiciones comunes a toda la normativa particular.

- Vivienda exterior:

Para que una vivienda se considere exterior, al menos su estancia (salón-estar) tendrá vistas y recibirá iluminación del espacio abierto exterior o de patio principal. Con independencia de lo anterior, todos los dormitorios, así como la cocina, tendrán primeras luces al espacio abierto exterior, a patios principales, o a patios interiores; definidos en el siguiente apartado.

En cada promoción, el número de viviendas que exclusivamente tengan vistas e iluminación por un patio principal, no podrá superar al número de viviendas, de dicha promoción, recayentes al espacio abierto exterior público.

- Patios interiores:

Se distinguen dos tipos de patios: patios interiores de luces y patios principales.

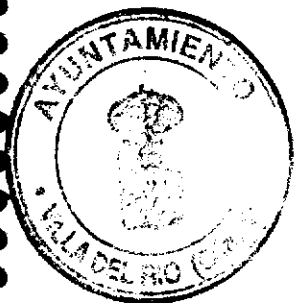
- a) Se denominan patios interiores de luces los encerrados en el interior de los edificios, destinados a proporcionar iluminación y ventilación a dormitorios, cocinas, u otras dependencias, excepto que sean exclusivas para las estancias de las viviendas.

Las dimensiones mínimas de los patios interiores se fijan por las siguientes condiciones: Diámetro del círculo inscrito $D = A/4$, siendo "A" la altura de la edificación recayente al patio, con un mínimo $D = 3$ metros. Lado mínimo del patio = 2 metros.

- b) Se denominan patios principales aquellos a los que pueden recaer exclusivamente las estancias y demás habitaciones vivideras de las viviendas para que éstas tengan la consideración de exteriores.



ALIGENCIA, que exiende yo
 Secretario General, para hacer constar que este documento
 junto a los planos anexos fue aprobado **INICIAL**
PROVISIONAL Y DEFINITIVAMENTE por el Pleno EN
SESIONES CELEBRADAS LOS DIAS 28 de Enero, 21 DE
ABRIL Y 24 DE NOVIEMBRE de 1999, respectivamente.
 CERTIFICO. Villa del Río a 25 de Noviembre de 1999.-EL
 SECRETARIO. Fdo. Juan Luque Ruano



Los patios principales cumplirán las siguientes condiciones:

- Se podrá inscribir en su planta un círculo de diámetro mínimo igual a 7 metros.
- Tendrán una superficie mínima de 70 metros cuadrados.
- Mantendrán sus dimensiones en toda la altura de la edificación que recaiga a los mismos, estando ésta limitada a dos plantas.
- El pavimento del patio se situará a una cota comprendida entre $\pm 0'60$ metros respecto a la rasante de la calle con que se conecte.
- Los accesos al interior de los patios principales cumplirán con las normativas específicas de Condiciones de Protección Contra Incendios y otras que los regulen. En todo caso, para tal fin, se prohíben expresamente soluciones de pasajes descubiertos o patios abiertos a fachada.

NORMATIVA DE CARÁCTER PARTICULAR.

Capítulo 1. Ordenanzas de Suelo Urbano.

Ordenanza 1. Casco Antiguo.

1.1.3. Condiciones de volumen.

- Alineaciones:

Las exteriores se mantendrán tal cual son en la actualidad, según figuran grafadas en el plano Red Viaria, no permitiéndose retranqueos.

Con relación a las interiores, el Ayuntamiento deberá considerar, en particular, cada promoción que se pretenda, para dar licencia directamente o solicitar estudios previos, con el objetivo de preservar el carácter de las zonas afectadas y mejorar las condiciones de calidad urbana de las mismas.

- Ocupación máxima:

No se determina ningún porcentaje de ocupación, viniendo esta condicionada por la necesidad de existencia de patios interiores o principales, en función de las características de cada promoción concreta.



C) Sobre fachadas con 2 plantas con protección ambiental

NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

Capítulo 3.- Normas para la edificación.

3.4. Condiciones comunes a toda la normativa particular

- Construcciones por encima de la cornisa:

En general, por encima de la cornisa sólo se autorizará la construcción de cubiertas, chimeneas, cajas de escalera, antenas de T.V. y cuartos de almacenaje o trasteros, estos últimos se retranquearán de fachada un mínimo de tres metros y tendrán una altura tal que siempre queden dentro del plano inclinado a 45° trazado desde la línea de la cornisa o arista superior del canto del último forjado.

Con iguales limitaciones de superficie, retranqueo y altura, se permitirán otros usos permitidos en el casco antiguo, incluidos los de vivienda, por encima de la altura de dos plantas permitidas, en las edificaciones señaladas en el plano correspondiente.

Todas las construcciones elevadas sobre las dos plantas deberán disponer de fachadas acordes con las de las plantas inferiores y con el entorno urbano próximo

Se intentará resolver la integración de los cuerpos elevados sobre las dos plantas en la composición arquitectónica del edificio, mediante el tratamiento adecuado de huecos y el empleo de materiales tradicionales en las fachadas y cubiertas, quedando expresamente prohibidos los denominados "tabiques pluviales", acabados con materiales metálicos, alicatados cerámicos, aplacados, cubiertas con telas asfálticas autoprotegidas con gravilla o aluminio, fibrocemento, etc.

NORMATIVA DE CARÁCTER PARTICULAR.

Capítulo 1. Ordenanzas de suelo urbano.

Ordenanza 1. Casco Antiguo.

1.1.5. Condiciones estéticas.

- Zona ambiental:

En el Plano P-1 de esta Modificación Puntual (modificado del P-5 de las Normas Subsidiarias) se señalan una serie de fachadas consideradas con interés ambiental. Dentro de ellas se diferencian: las de Protección Ambiental (Nivel I), que no podrán ser modificadas, debiendo conservar sus actuales características, tipológicas y estéticas; y las de Protección Ambiental (Nivel II), que podrán ser modificadas siempre que, mediante un estudio previo presentado antes de solicitar la



En ausencia de obras, se demuestre la adecuación de las nuevas composiciones respecto a la conservación de las características tipológicas y estéticas de las edificaciones precedentes y su sintonía con los valores ambientales del entorno urbano próximo.

En las edificaciones con fachadas con Protección Ambiental (Nivel I) no se permitirán remotes de ningún tipo sobre sus cubiertas; mientras que en las sometidas a Protección Ambiental (Nivel II) se podrán elevar cuerpos sobre la segunda planta, siempre que los mismos queden retranqueados de la alineación oficial de fachada un mínimo de 3 metros desde la misma y queden por debajo del plano inclinado a 45° trazado por la línea de la cornisa o la cara superior del último forjado de la última planta existente en la actualidad.

5. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación Puntual de las NNSS de Villa del Río se ha sujetado a las mismas disposiciones requeridas para la tramitación y aprobación de las propias Normas Subsidiarias.

La Aprobación Inicial por parte del Pleno del Ayuntamiento de Villa del Río, se acordó de conformidad con los requisitos y formalidades previstos para los actos en general de la Corporación.

Con el acuerdo de Aprobación Inicial se adoptó la apertura del trámite de Información Pública, mediante anuncio insertado en el Boletín Oficial de la provincia de Córdoba y publicado en el periódico "Córdoba" al ser el de mayor circulación en la provincia. El trámite duró un mes, sin que se presentaran alegaciones al expediente.

La corporación municipal, a la vista del resultado de la información pública y de los informes emitidos, acordó la Aprobación Provisional, remitiendo el expediente para su Informe a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba.

Emitido dicho Informe y atendidas las observaciones contenidas en el mismo, se redacta el presente documento como apto para su Aprobación Definitiva por parte del Ayuntamiento Pleno de Villa del Río.

Córdoba a 1 de octubre de 1999.

EL EQUIPO REDACTOR: