



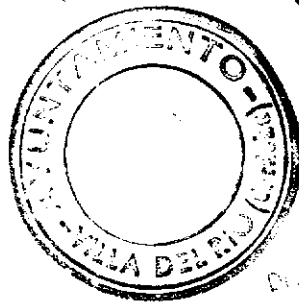
DIPUTACION  
PROVINCIAL  
de CORDOBA

**S A U**  
SERVICIO  
TECNICO DE  
ARQUITECTURA  
Y URBANISMO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL.  
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE VILLA DEL RÍO.**

**SECTOR OLEUM.**

PRESENCIA DE PERSONA  
Sector Oleum Modificación Puntual NASS  
definitivamente  
30-05-96  
a 02-7-96



Sector Oleum Modificación Puntual NASS  
29-4-96  
9-5-96



*Sector Reun. Modificación Puntual del NSS  
30-05-96  
2-7-96*

1. **OBJETO.**

El expediente urbanístico tiene por objeto la Modificación Puntual de las condiciones urbanísticas vigentes para el Sector Ofeun situado entre la Antigua Carretera Madrid-Cádiz y la Ronda de Andújar.

El objetivo de esta es la incorporación de los suelos al proceso de desarrollo urbano residencial de Villa del Río.

*Sector Reun. Modificación Puntual NSS  
29-4-96  
9-5-96*

2. **ANTECEDENTES. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.**

El Planeamiento Municipal de Villa del Río se enmarca en el proceso de Planeamiento elaborados y aprobados en los años 80.

El modelo de desarrollo urbano y territorial se afianza en torno a la definición de un perímetro de suelo urbano coincidente con las infraestructuras de comunicaciones. Antigua variante de la N.IV y Ferrocarril Madrid-Cádiz, que incorpora las industrias y suelos vacantes existentes al Este del Centro Urbano.

Se define un Suelo No Urbanizable de Especial Protección entre el Núcleo Urbano y el Río Guadalquivir. Se señala un sector de Suelo Urbanizable entre la carretera N.IV y el Ferrocarril (UI-1) que actualmente se encuentra desarrollado y ocupado.

En el momento de Aprobación de las Normas Subsidiarias los sectores de Suelo situados al Este del Casco Histórico se encontraban y aún algunos se encuentran ocupados por grandes industrias destinadas a la manufactura y transformación de aceite.

Algunas transformaciones experimentadas por el Municipio como son la implantación de la Autovía de Andalucía, el desarrollo y ocupación del Suelo Urbanizable, la desaparición de algunas instalaciones industriales aceiteras, la construcción del Polideportivo Municipal, la consolidación del Jardín del Lirio como Parque Urbano y el creciente desarrollo de la industria de la madera, indican la conveniencia de modificar algunos contenidos de Planificación.



*Modificación Puntual NMS*  
*Sector Madera*  
*29-4-96*  
*9-5-96*

El Sector objeto de la modificación se sitúa en el borde Este del Suelo Urbano, delimitado por los sistemas generales ~~varios~~. Ronda de Andujar, Antigua carretera N.IV, próximo al Sistema General de Areas Libres (Jardín del Lirio) y relacionado con el Sistema General de Instalaciones Deportivas ( Pabellón Polideportivo, Campo de Fútbol y Piscina Municipal).

En este contexto urbanístico se promueve la conveniencia y oportunidad de incorporar al desarrollo urbano residencial las instalaciones industriales y suelos no ocupados existentes en suelo urbano que se encuentran calificados con Industria en Gran Parcela. Esta determinación de traslado de los sectores industriales del núcleo urbano se apoyaría con la gestión y desarrollo de nuevos suelos industriales en torno al Sector de la Madera, mejor comunicados con las nuevas infraestructuras a la vez que convenientemente separados de las actividades residenciales.

Las Normas Subsidiarias en el Capítulo I.1.2. Vigencia y Revisión señalan con condiciones de Revisión el desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar o la alteración de las condiciones socioeconómicas del Municipio. En este caso se opta por un modelo de Modificación Puntual por entender que mantiene la estructura general y orgánica del territorio y la clasificación del suelo, alterándose exclusivamente la calificación de los terrenos en base a la desaparición de la actividad industrial que existía. Art. 126.4 y 5 del texto Refundido de la Ley del Suelo TR I/92.

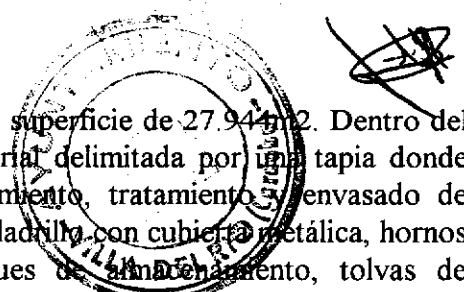
*VIGENCIA EL ORDEN*  
*Sector Madera*  
*Modificación Puntual NMS*  
*definitivamente*  
*30-05-96*  
*2-7-96*

**3. ESTADO ACTUAL. PLANEAMIENTO VIGENTE.**

**3.1 Estado Actual.**

El área objeto de la Modificación tiene una superficie de 27.944 m<sup>2</sup>. Dentro del sector encontramos una Instalación Industrial delimitada por una tapia donde existía una fábrica destinada al almacenamiento, tratamiento y envasado de aceite de oliva. Existen naves de fábrica de ladrillo con cubierta metálica, hornos de producción de vapor de agua, tanques de almacenamiento, tolvas de clasificación, balsas de decantación y demás elementos del proceso de producción y tratamiento de la aceituna.

Adyacente a la fábrica y en dirección Norte se sitúa un terreno de topografía a plana, delimitado por la Ronda de Andujar y una calle de nuevo trazado en dirección Oeste. Este suelo se encuentra sin cultivar.





*Secta Oleum Modificación Puntual NMS*  
*29-4-96*  
*9-5-96*

El área objeto de la modificación cuenta con los Servicios Urbanísticos en el borde. Infraestructura Viaria, Saneamiento General, Red de Abastecimiento, Suministro de Energía Eléctrica y Alumbrado Público.

### 3.2 Planeamiento vigente

El Planeamiento vigente son las Normas Subsidiarias Municipales de Villa del Río. Aprobadas Definitivamente el 17 de Febrero de 1.986. Ordenanza V. Industria en Gran Parcela.

Clasificación de Suelo. Suelo Urbano.

Calificación de Suelo. Usos. Industria en Gran Parcela. Área 5.

Planeamiento de Desarrollo. No se fija.

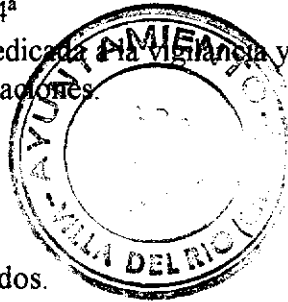
Tipología. Edificación Industrial en manzana cerrada

Usos.

Uso básico. Industrial en 3ª y 4ª categoría.

Usos permitidos. Oficina en categorías 3ª y 4ª  
Vivienda en categoría 1ª dedicada a vivienda y mantenimiento de las instalaciones.  
Verde.  
Deportivo.  
Dotacional.

Usos prohibidos. Los restantes no mencionados.



*Secta Oleum Modificación Puntual NMS definitivamente*  
*30-05-96*  
*7-7-96*

## 4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

### 4.1 Modelos de Ordenación.

La presencia de un elemento construido (la fábrica) y otro elemento vacío (los terrenos) inciden en la elección de un modelo de ordenación que reconozca esta doble situación.



Sector Abum  
Modificación Puntual UNSS  
29-4-96  
9-5-96

En este sentido se ha trabajado con dos hipótesis de ordenación de la fábrica.

- a) Una hipótesis de reconocimiento de las huellas de lo construido para producir una propuesta "ordenada" según los pabellones y restos industriales en un ejercicio de sustitución del espacio lleno por volumen edificado y de consolidación del espacio vacío como canal de relación-comunicación (viario y peatonal).
- b) Otra hipótesis de entendimiento del solar de la fábrica como suelo libre después de proceder al desmantelamiento-demolición de las instalaciones y edificios existentes.

#### 4.2 Modelo Propuesto.

Evaluadas ambas hipótesis se opta por una ordenación que reconoce como Sistema General estructurante los viarios perimetrales. Establece como articulación entre los dos sectores un viario de 2º nivel apoyado por las Áreas Libres para producir en un tercer nivel un viario de servicio a las unidades residencial. En el último escalón relacional se proponen áreas peatonales de estancia y relación con las otras estructuras viales mayores.

A nivel de estructura funcional se proyecta un modelo de unidades residenciales en tipología de bloque aislado, combinado con viviendas unifamiliares adosadas. Esta estructura funcional se completa con una dotación comercial en edificio exento y con el sistema local de Áreas Libres.

La dotación de aparcamientos se resuelve en la estructura viaria anexa en la calzada. Se prevé una reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda unifamiliar a incluir en esta.

La cercanía de un suelo para reserva escolar en la Modificación Puntual del Cuartel no hace necesaria su previsión en este Sector.

Las Instalaciones Deportivas (campo de Fútbol y Pistas Polideportivas) así como el Pabellón Cubierto no hacen necesaria la previsión de reserva de Suelo para este uso.

Sector Abum  
Modificación Puntual UNSS  
30-05-96  
27-7-96





5. **MODELO URBANÍSTICO. FICHA URBANÍSTICA.**

- **Clasificación de Suelo.**  
Suelo Urbano.

- **Calificación de Suelo.**  
Residencial unifamiliar.  
Residencial plurifamiliar.  
Áreas libres-Zonas verdes.  
Dotacional-Comercial.

- **Desarrollo de Planeamiento.**  
Se plantea un modelo de Ordenación Directa  
Proyecto de Urbanización.  
Delimitación de dos Unidades de Ejecución. UE1/UE2. Sistema de Actuación.  
Compensación.

- **Parámetros Urbanísticos.**

A) Unidades de Ejecución UE1

Superficie Total.....	17.009 m2
Superficie Edificable.....	7.156 m2
Áreas Libres-Peatonales (32%).....	5.581 m2
Viario.....	3.220 m2
Edificabilidad.....	13.603 m2 techo
Número de Viviendas.....	124 vvdas
Aparcamiento.(85 plazas).....	1.052 m2.
Reserva Dotacional.....	634 m2.
Cesión.....	15% Aprovechamiento
Cesión.....	Viario y Á. Libres-Peatonales.
Sistema de Ejecución Compensación.	

B) Unidad de Ejecución UE-2.

Superficie Total.....	10.935 m2
Superficie Edificable.....	5.032 m2
Áreas Libres-Peatonales (32%).....	3.498 m2
Viario.....	1.785 m2
Edificabilidad.....	8.106m2 techo
Número de Viviendas.....	62 vvdas
Aparcamiento.(39 plazas).....	617 m2.
Cesión.....	17,88% Aprovechamiento
Cesión.....	Viario y Á. Libres-Peatonales.
Sistema de Ejecución Compensación.	



*Modificación puntual definitiva*  
*Sector Urban*  
*30-05-96*  
*2-7-96*

*Modificación puntual NASS*  
*Sector Urban*  
*29-4-96*  
*9-5-96*



*Sector de Urbanización*  
*Modificación Punto al NSS*  
*29-4-96*  
*9-5-96*

**6. NORMAS DE URBANIZACIÓN.**

Con carácter particular se transcriben los contenidos del Apartado 2.4. Normas de Urbanización de las Normas Subsidiarias, en lo no regulado y con carácter complementario se seguirán los contenidos de las Normas Complementarias de Ámbito Provincial y las Instrucciones Técnicas de las Compañías Suministradoras de Servicios Urbanos, así como las recomendaciones de los Servicios Técnicos de Ayuntamiento de Villa del Río.

La ordenación viaria prevista y el sistema de aparcamiento podrán ajustarse en el proceso de redacción del Proyecto de Urbanización.

**6.1 Normas de Urbanización.**

Estas Normas sobre Urbanización regulan las condiciones que deben emplear todos los servicios de Urbanización, así como los proyectos de Urbanización.

**6.1.1 Abastecimiento de agua.**

*Sector de Urbanización*  
*Modificación Punto al NSS*  
*definitivamente*  
*30-05-96*  
*2-7-96*

**6.1.1.1 Dotaciones.**

Las dotaciones mínimas exigidas son:

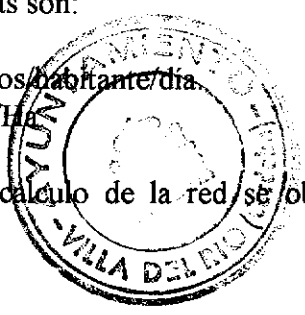
- En zonas residenciales: 300 litros/habitante/día.
- En zonas verdes: 20m<sup>3</sup>/diarios/Ha.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por 2,5.

**6.1.1.2 Suministro, almacenamiento y depuración.**

El suministro podrá ser por toma de la red municipal y el caudal deberá absorber el consumo máximo diario previsto.

El agua deberá tener el nivel de potabilidad y pureza que exigen las disposiciones vigentes en la materia.





*Sector de Urbanismo*  
*Modificación Puntal de NNSS*  
*29-4-96*  
*9-5-96*

**6.1.1.3 Redes de distribución.**



El trazado de la red de distribución de agua se realizará coincidiendo con la red viaria con tubo de fibrocemento o de saiplen del timbraje adecuado al caudal y la presión, con la debida protección para resistir la agresividad del terreno. Se admitirán otros materiales homologados por la Compañía Suministradora.

Los cruces de calle irán debidamente protegidos y las conducciones soportarán las cargas del tráfico.

La presión mínima de las redes en el punto más desfavorable será de 2 atmósferas.

Las separaciones con otras instalaciones subterráneas serán las determinadas en las Normas Tecnológicas de la Edificación (NTE).

**A) Red de agua potable.**

Se resolverán las acometidas a la red interior de cada parcela o edificio mediante llaves de corte.

**B) Las redes de riego se proyectarán en todas las zonas de parques y jardines.**

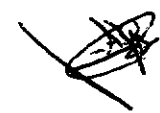
Las obras de riego se establecerán derivadas de la red general de acuerdo con la presión de la misma de forma que los radios de acción sean continuos.

Los hidrantes o bocas de incendios se situarán perfectamente *visibles y NNSS* señalizados a distancias inferiores a 300m. de forma que *haya como mínimo un punto de conexión* hidrante de 100mm. por cada 12 ha.

*Sector de Urbanismo*  
*30-05-96*  
*2-7-96*

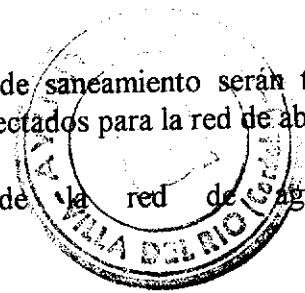
**6.1.2 Red de Saneamiento.**

**6.1.2.1 Dotaciones.**



Las capacidades de la red de saneamiento serán tales que puedan absorber caudales similares a los proyectados para la red de abastecimiento de agua.

La capacidad mínima de la red de aguas pluviales será de 30/litros/segundo/hectárea.







*Sector Oleum*  
*Modificación Puenteal NSS*  
*29-4-96*  
*9-5-96*

### 6.1.2.2 Características de las redes de alcantarillado.

Las redes de saneamiento serán normalmente unitarias.

Las redes de alcantarillado se realizarán mediante canalizaciones tubulares subterráneas de hormigón centrifugado, con una sección mínima de 30cm.

Los colectores tendrán una sección mínima de 60cm. realizados mediante canalizaciones tubulares subterráneas de hormigón centrifugados. En el caso de que la sección sea superior a 80cm. la canalización se realizará mediante ovoide de hormigón armada. Se admitirá otros materiales homologados por la Compañía Suministradora.

Las redes seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres.

La velocidad máxima a sección llena será de 3m/seg. y la mínima de 0,50m/seg.

Se establecerán cámaras de descarga automática en las cabeceras de la red con capacidad mínima de 0,50m<sup>3</sup>.

Se proyectarán pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasantes siendo la distancia máxima entre pozos de 50m.

El coeficiente de escorrentía será de 0,5.

La pendiente mínima de los ramales será de 2%.

Los tubos irán protegidos en los cruces.

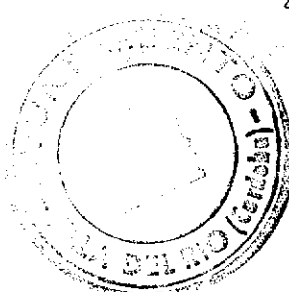
Las aguas pluviales se recogerán mediante absorbedores o sumideros que verterán directamente a la red general.

### 6.1.2.3 Sistema de Depuración.

La depuración de la red de aguas residuales se realizará de forma que su vertido a un cauce público tenga las siguientes características:

-El ph de agua se aproxime a 7,5 controlado

*Sector Oleum*  
*Modificación Puenteal NSS*  
*definir examen*  
*30-05-96*  
*a 2-7-96*



*[Firma manuscrita]*



- Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 miligramos por litro.

- La DBO ( Demanda bioquímica de Oxígeno) en miligramos por litro será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18°C.

- El nitrógeno expresado en N y NH4 no será superior a 10 y 15 miligramos por litro respectivamente.

- El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de peces, aguas abajo del punto de vertido.

*Modificación para el NNS*  
*Sede de Urbanismo*  
*29-4-96*  
*9-5-96*

### 6.1.3 Suministro de Energía Eléctrica.

#### 6.1.3.1 Dotaciones.

Las dotaciones eléctricas serán de 0,6KW/habitante para las zonas residenciales.

Se preverán en cualquier caso las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI.BT 010 para el grado de electrificación deseado para las viviendas.

El cálculo de las redes se realizará con los coeficientes de simultaneidad que señala la Instrucción.

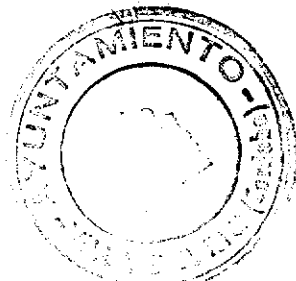
Las dotaciones necesarias para el alumbrado público se calcularán teniendo en cuenta que el nivel de iluminación medio es de 10 lux variando desde los 15 lux para las vías principales hasta los 5 lux en las calles más secundarias.

#### 6.1.3.2 Centros de Transformación.

La capacidad del Centro de Transformación será señalada por la Compañía Suministradora.

Los Centros de Transformación se ubicarán en terrenos de propiedad privada, con fácil accesibilidad.

*Sede de Urbanismo*  
*Modificación definitiva para el NNS*  
*30-05-96*  
*2-7-96*



*Secto Reum*  
*Modificación Puenteal NSS*  
*29-4-96*  
*9-5-96*

### 6.1.3.3 Características de las redes.

Las redes irán alojadas en zanjas, sentadas en cama de arena, protegidas con una rasilla superior y discurrirán por la red viaria. Los cauces de calle deberá ir protegidos. Se admitirán otras soluciones recogidas en la NTE.

Las características de las redes serán las que señalen los Reglamentos Electrotécnico vigentes.,

- Red de Media Tensión.

Se realizarán preferentemente subterránea y la separación con los conductores de baja tensión será 30cm-

Cuando las líneas de Media Tensión sean tendidos eléctricos, deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de 5m. del conductor.

- Redes de Baja Tensión.

Se realizarán independientemente las dos redes.

A) Red de distribución de energía eléctrica.

La red se alimentará del Centro de Transformación y la tensión de la red será de 380/220W.

b) Red de alumbrado.

La red de alumbrado se diseñará de tal forma que el coeficiente de uniformidad mínimo/medio será igual a 1/3.

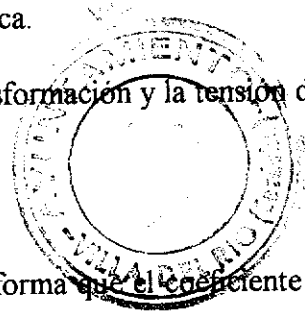
Llevarán protección de toma de tierra los elementos metálicos de la instalación.

Cumplirán las normas UNE y la Instrucción para alumbrado público.

### 6.1.4 Red Viaria.

Los viales tendrán en suelo urbano el trazado que se señala en el plano de la red viaria. Los reajustes que se pudieran introducir a través de Estudios de Detalle no deberán alterar los anchos proyectados actualmente.

*DELEGACION*  
*Secto Reum*  
*30-05-96*  
*2-7-96*  
*Modificación Puenteal NSS*  
*de alumbrado*





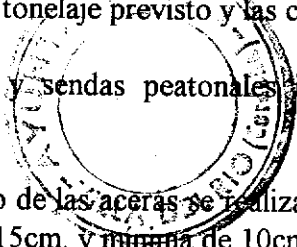
*Sector Obm. Modificación definitiva  
30-5-96  
2-7-96*

**6.1.5 Pavimentaciones.**

La pavimentación de calzadas se realizará de acuerdo con la resistencia de presiones de tráfico que tenga que soportar en función de la intensidad, velocidad y tonelaje previsto y las características del terreno.

Las aceras y sendas peatonales serán pavimentadas con enlosado natural o artificial.

El encintado de las aceras se realizará con bordillo de hormigón, con una altura máxima de 15cm. y mínima de 10cm.



**6.1.6 Jardinería en el Sistema de Espacios Libres.**

El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos de urbanización.

*Sector Obm. Modificación definitiva*

**6.1.7 Recogida de Basuras.**

Previsión de un sistema de recogida de basuras, que sirva de base a la organización del servicio municipal pertinente. Se considera 0,5Kg o 1 libro de volumen por habitante/día como promedio de residuo.

*29-4-96  
9-5-96*

**6.1.8 Condiciones Generales de Ejecución de las Obras de Urbanización.**

**6.1.8.1 Red Viaria.**

Se ejecutará de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil y reúna a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

Podrá permitirse así mismo, si se estima que existen garantía suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realice en las siguientes etapas:

- a) La primera servirá para el periodo de construcción de las edificaciones debiendo estar constituido por las calzadas con pavimento formado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.



*Suplemento al Proyecto  
Sector Ocurm Modificación Puntal NMS S  
29-4-96  
9-5-96*

- b) En la segunda se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

Se realizarán los drenajes necesarios en las cunetas para preservar del agua debidamente los viales, así como los sumideros previstos en las calzadas.

Se preverán en la ejecución los cruces de instalaciones subterráneas.

El firme será tal que resista las cargas de tráfico y su capa de rodadura será limpia, regular e impermeable, se aconseja el acabado de aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico. Se admiten otras soluciones homologadas por los Servicios Técnicos Municipales.

Red de agua.

La ejecución de la red de agua resolverá el aislamiento de las redes para caso de avería o limpieza, la estanqueidad, el vaciado y la eliminación del aire. Las redes se dispondrán por encima de las canalizaciones del alcantarillado y deberán protegerse contra las heladas.

En el suministro de agua, caso de ser con toma de la red municipal, se justificará el caudal de la Compañía Suministradora así como se exigirá mediante documento adecuado el compromiso de dicha compañía de suministrar el caudal necesario y su continuidad.

Red de Saneamiento.

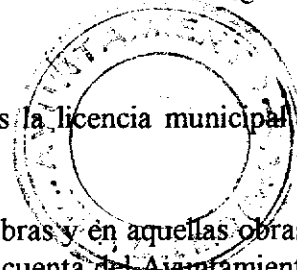
En la ejecución de las redes de saneamiento, se asegurará la estanqueidad de la red, así como que no se produzcan sedimentos ni erosiones.

*Modificación Puntal NMS S  
definitivamente  
30-05-96  
2-7-96*

**6.1.9** Inspección de Obras Públicas.

Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia municipal y una copia oficial del proyecto autorizado.

En cualquier momento de ejecución de las obras y en aquellas obras y servicios cuya conservación deba correr en su día por cuenta del Ayuntamiento se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras complementarias necesarias, si el resultado no fuera satisfactorio, pudiendo suspenderse las obras, imponer las oportunas sanciones, e incluso, si no se atendieran las ordenes que se dicten, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor. Todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los directores facultativos de las obras.



*[Firma manuscrita]*



La validez de licencia para las obras que aún no hubieran sido ejecutadas se perderá automáticamente por cualquier alteración del proyecto definitivamente aprobado, o por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia.

#### 6.1.10 Conservación de las Obras de Urbanización.

En las obras de urbanización la obligación de conservación de las mismas dependerá de la ubicación.

En Suelo Urbano. La conservación corresponderá al Ayuntamiento a excepción:

- A) De las obras de urbanización complementaria que correrá a cargo del propietario de la parcela correspondiente.
- B) De aquellos servicios e instalaciones, así como los espacios libres ajardinados que no hayan sido cedidos al Ayuntamiento de los cuales la conservación corresponde a los propietarios de la zona o urbanización que los mantendrán en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- C) De aquellos servicios de urbanización que están dentro del plazo de garantía de las obras para los cuales la conservación corresponderá al contratista.

En cualquier caso el Ayuntamiento vigilará el cumplimiento estas obligaciones pudiendo realizar la conservación con cargo a la propiedad de las fincas en el supuesto de que no se efectuase debidamente por estos.

*Sector Reum*  
*Modificación Punta al NMS*  
29-4-96  
9-5-96

*Modificación Punta al NMS*  
*definitivamente*  
30-05-96  
2-7-96





*Secta Reun*  
*Modificación Plana al P.N.S.S.*  
*29-4-96*  
*9-5-96*

**6.2 Ordenanzas de Edificación.**

Será de aplicación el Capítulo III de las Normas para la Edificación de las vigentes Normas Subsidiarias en lo relativo a cuestiones generales.

Se transcriben las Ordenanzas en Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias vigentes para las tipologías y dotaciones que se proyectan en esta Modificación.

**6.2.1 Ordenanza. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.**

**6.2.1.1** Ámbito de aplicación.

Se extiende la presente ordenanza a las manzanas grafiadas en el plano P-5 (Nomenclatura VA)

**6.2.1.2** Tipología.

Se trata de viviendas unifamiliares en hilera con dos plantas de altura y una pequeña superficie destinada a patio en la parte trasera.

**6.2.1.3** Condiciones de volumen.

Parcela mínima.

Será la determinada en las Normas Generales de Edificación considerándose la propuesta como vinculante. En su número máximo por manzana.

Alineaciones.

Las exteriores son las marcadas en el plano correspondiente, no se permiten retranqueos en fachada con relación a la alineación oficial (Plano 6).

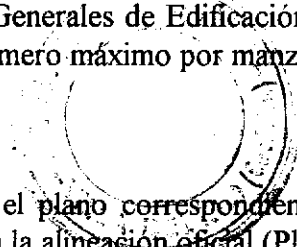
Altura máxima.

Será de dos plantas (baja y una alta) permitiéndose una altura máxima de cornisa de 6,5m.

Fondo máximo edificable.

Será de 15m.

*DILIGENCIA EN*  
*Secta Reun*  
*Modificación Plana al P.N.S.S.*  
*definitivamente*  
*30-05-96*  
*2-7-96*





Edificabilidad máxima.

1,6m2 de edificación por cada m2 de parcela.

Ocupación máxima.

Será del 80% de la superficie en planta de la parcela.

**6.2.1.4** Condiciones de Uso.

Uso Básico. Vivienda unifamiliar.

Usos permitidos: Industria en categorías 1ª y 2ª.

Comercio y oficinas en categoría 1ª.

Dotacional.

Escolar.

Verde.

Deportivo.

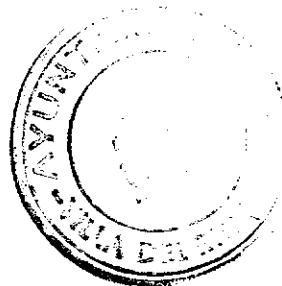
*Sector Reun*  
*Modificaci. Puntal MSS*  
*29-4-96*  
*9-5-96*

Usos prohibidos: los demás no mencionados.

**6.2.1.5** 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.

*Ordenación de Territorio*  
*Sector Reun*  
*Modificaci. Puntal MSS*  
*definitivamente*  
*30-05-96*  
*a 27-96*







## 6.2.2 Ordenanza. EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO.

### 6.2.2.1 Ámbito de aplicación.

Se extiende la presente ordenanza a las manzanas grafiada en el plano P-5UNSS (Nomenclatura B.A.).

### 6.2.2.2 Tipología.

Edificación residencial colectiva en bloques exentos.

*Sector Urban Modificación Fuente P-5UNSS*  
29-4-96  
9-5-96

### 6.2.2.3 Condiciones de volumen.

#### Alineaciones.

Las alineaciones oficiales figuran grafiadas en el plano P-6.

#### Altura máxima.

Planta baja y otras dos altas con un total de 9,50m.

*Sector Urban Modificación Fuente del NNS de fin de urbanización 6*

#### Longitud máxima de fachada.

En su caso el que resulta de la Ordenación General.

#### Fondo máximo edificable.

20 metros. En su caso el que resulta de la Ordenación General.

#### Separación entre bloques.

La separación mínima entre bloques será de 2/3 de la altura. En su caso el que resulta de la Ordenación General.

#### Edificabilidad máxima.

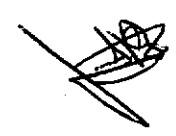
2,70m<sup>2</sup> de edificación por cada m<sup>2</sup> de parcela. En su caso la Edificabilidad señalada en el plano nº 7.

#### Salientes y vuelos.

Se regularán por las Ordenanzas Generales de edificación.



30-05-96  
2-7-96





6.2.2.4 Condiciones de uso.

Uso básico. Vivienda en categoría 2ª.

Usos permitidos: Comercio y oficinas en categoría 1ª.  
Industrial en categoría 1ª.  
Verde.  
Dotacional.

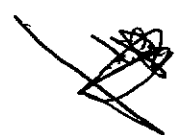
Usos prohibidos: Los restantes no mencionados.

6.2.2.5 Condiciones estéticas.

Composición libre.  
Acabados realizados en los materiales tradicionales de la zona.

DIPUTACION DE CORDOBA  
Sector Urban  
Modificación Puntal MVSS  
def. en Evacuación  
30-05-96  
2-7-96

Sector Urban  
Modificación Puntal MVSS  
29-4-96  
9-5-96





6.2.3 Ordenanza. ZONAS VERDES. ÁREAS LIBRES-PEATONALES.

6.2.3.1 Ámbito de aplicación.

Se extiende la presente ordenanza a las parcelas de uso público grafiadas en el plano P-5 y destinadas a parques, jardines y áreas libres-peatonales.

6.2.3.2 Condiciones de uso.

Uso básico: Parques y jardines.

Usos permitidos: Solamente aquellos necesariamente vinculados al uso básico tales como kioscos de bebidas, almacenaje de útiles de jardinería u aseos, con un volumen edificable máximo de 45m3 en cualquier caso.

Usos prohibidos: Los restantes no mencionados.

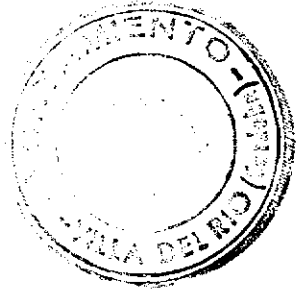
*Sector Reun* *Modificación Puntual NMS*

*29-4-96*  
*9-5-96*

~~Handwritten signature~~

*DILIGENCIA EN EL SECTOR*  
*Sector Reun* *Modificación Puntual NMS*  
*definitivamente*  
*30-05-96*  
*7-7-96*

~~Handwritten signature~~





6.2.4 Ordenanza. DOTACIONAL.

6.2.4.1 Ámbito de aplicación.

Se extiende la presente ordenanza a las parcelas grafiadas en el plano P-5, destinadas a este uso dotacional.

6.2.4.2 Tipología.

No se fija ninguna tipología específica.

6.2.4.3 Condiciones de volumen.

Alineación.

Serán las fijadas en el plano 5.

Altura máxima.

Será de una planta. Altura máxima 6,5m.

Edificabilidad.

1,00m2 de edificación por cada metro de parcela.

Ocupación máxima:

Será del 100%.

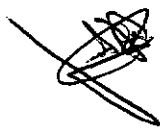
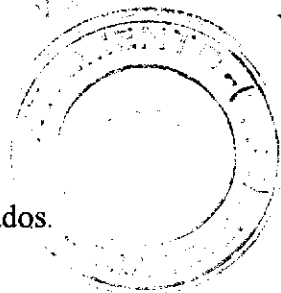
6.2.4.4 Condiciones de uso.

- Usos básico. Comercial.
- Religioso.
- Cultural.
- Sanitario.
- Asistencial.
- Deportivo.
- Administrativo.

Usos prohibidos: Los restantes no mencionados.

*Modificación Puntal NNS*  
*Secta Reum*  
*27-4-96*  
*9-5-96*

*Modificación Puntal NNS*  
*Secta Reum*  
*30-05-96*  
*2-7-96*





6.2.4.5 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.

Sector Alem  
Modificación Puntal N.º 5.  
29-4-96  
9-5-96

Sector Alem  
Modificación Puntal N.º 5.  
definitivamente  
30-05-96  
7-7-96

