

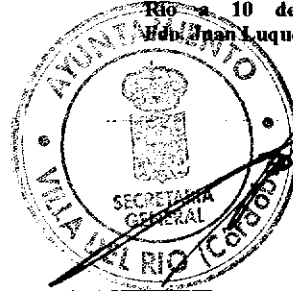
Tomo 2

AD. P-55/01

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
SECTOR 1**

VILLA DEL RÍO. (CÓRDOBA)

Diligencia que extendió yo, Secretario
Gral. de este Ayuntamiento para hacer
constar que el presente documento junto
a los planos anexos fue aprobado inicial,
provisional, y definitivamente por el
Pleno Corporativo en sesiones celebradas
los días 29-03-01, 21-06-01 y 22-11-01
respectivamente. CERTIFICO. Villa Del
Río a 10 de diciembre de 2001.
Dn. Juan Luque Ruano



SIG. 1158

**MODIFICACION
PUNTUAL
DE LAS
NORMAS
SUBSIDIARIAS**

SECTOR 1

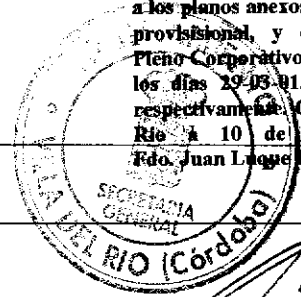
V I L L A D E L R I O
(C Ó R D O B A)

PROPIETARIO: ACEITES MONTE REAL

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
SECTOR 1**

VILLA DEL RÍO. (CÓRDOBA)

Diligencia que extiendo yo, Secretario Gral. de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos fue aprobado inicial, provisional, y definitivamente por el Pleno Cooperativo en sesiones celebradas los días 19-03-01, 21-06-01 y 22-11-01 respectivamente. CERTIFICO Villa Del Río a 10 de diciembre de 2001.
Fdo. Juan Luque Ruano



INDICE

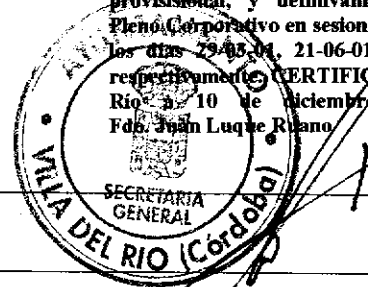
- * MEMORIA
- * ANEXOS
- * ORDENANZAS REGULADORAS
- * PLANOS:
 1. SITUACION EMPLAZAMIENTO Y PLANEAMIENTO VIGENTE
 2. ESTADO ACTUAL Y LIMITES DEL SECTOR
 3. ORDENACION GENERAL, CALIFICACION, CLASIFICACION Y USOS
 4. ALINEACIONES Y RASANTES

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
SECTOR 1**

VILLA DEL RÍO. (CÓRDOBA)

MEMORIA

Diligencia que extiendo yo, Secretario Gral. de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos fue aprobado inicial, provisional, y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesiones celebradas los días 29-05-01, 21-06-01 y 22-11-01 respectivamente. CERTIFICO. Villa Del Río, a 10 de diciembre de 2001.
Fdo. Juan Luque Riano



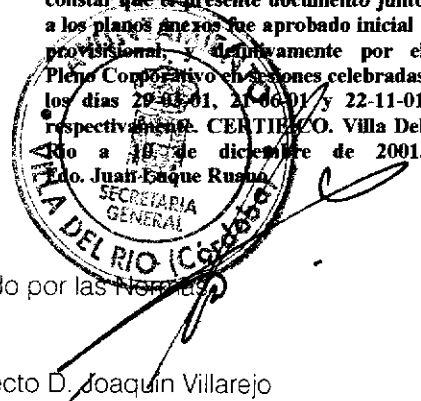
INDICE

1. ANTECEDENTES
2. JUSTIFICACION DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
3. INFORMACION URBANISTICA
 - 3.1 Limites y superficie
 - 3.2 Características del terreno
 - 3.3 Usos y edificaciones existentes
 - 3.4 Red viaria e infraestructura existente
 - 3.5 Análisis de las determinaciones de Planeamiento actual
 - 3.6 Estructura de la propiedad del suelo
 - 3.7 Conclusiones
4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA PROPUESTA
5. JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA
 - 5.1 Estructura Urbanística y zonificación
 - 5.2 Adecuación del aprovechamiento
 - 5.3 Reservas de equipamiento y espacios libres
 - 5.4 Red viaria
 - 5.5 Redes y galerías de servicios
 - 5.6 Gestión urbanística
6. DETERMINACIONES DERIVADAS DEL SISTEMA DE ACTUACION

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
SECTOR 1**

VILLA DEL RÍO. (CÓRDOBA)

Diligencia que extendiendo yo, Secretario Gral. de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos fue aprobado inicial, provisional, definitivamente por el Pleno Corporativo en sesiones celebradas los días 29-03-01, 21-06-01 y 22-11-01 respectivamente. CERTIFICADO. Villa Del Río a 10 de diciembre de 2001.



1. ANTECEDENTES

El presente proyecto tiene por objeto desarrollar el SECTOR 1 definido por las Normas Subsidiarias de Villa del Río, (Córdoba) mediante un PERI.

Este Peri se redacta por encargo de Aceites Monterreal al arquitecto D. Joaquín Villarejo Lorente.

Como cartografía básica se ha utilizado el plano catastral de 1992 escala 1/2000.

2. JUSTIFICACION DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El desarrollo de las determinaciones contenidas en las N.N.S.S. para este Sector unida a la demanda actual de suelo residencial en el municipio justifican la conveniencia y oportunidad de la redacción del presente Plan Especial.

3. INFORMACION URBANISTICA

3.1 Limites y superficie

El Sector 1 se sitúa al sur-este de la población de Villa del Río, junto a la actual estación de RENFE. Teniendo por limites:

- Norte: Avda. de Rafael Castro
- Sur: Vías del tren, dirección Madrid-Sevilla
- Este: Avda. de la Estación
- Oeste: Traseras de las viviendas de la calle Matías Prats

Se trata el Sector 1 de una gran propiedad (perteneciente a Aceites Monterreal) cercada, donde existen tan solo además de la nombrada, un pequeño edificio de propiedad municipal de 13x17 m de dos plantas y una pequeña esquina junto a la estación perteneciente a RENFE. Con la presente modificación puntual se deja al margen el edificio Municipal ya consolidado, considerando la propiedad de Renfe dentro del Sector, al ser esta una parte fundamental para poder unir los viarios propuestos, considerando pues como nuevo Sector (ver plano 2) tan solo a Aceites Monterreal, y la pequeña propiedad de Renfe, con lo que se obtiene una superficie total del sector de:

PROPIEDAD DE:	SUPERFICIE
ACEITES MONTERREAL	14.467,20 m2
RENFE	278,02 m2
TOTAL	14.745,22 m2

3.2 Características naturales del territorio

El territorio es sensiblemente plano con un pequeño desnivel siendo el punto mas bajo la esquina de la estación, pequeño desnivel perfectamente asumido en la actualidad por las calles que conforman el perímetro del Sector.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
SECTOR 1**

VILLA DEL RÍO. (CÓRDOBA)

Diligencia que extiendo yo, Secretario Gral. de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos fue aprobado inicial, provisional, y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesiones celebradas los días 29-03-01, 21-06-01 y 22-11-01 respectivamente. CERTIFICO. Villa Del Río, a 17 de diciembre de 2001.



Las características precisas del tipo de terreno vendrán dadas por los estudios geotécnicos que deberán realizarse previamente a la redacción del Proyecto de Urbanización.

3.3 Usos y edificaciones existentes

En la actualidad el Sector se ha mantenido libre, al tratarse su mayor parte de una propiedad privada, libre y cercado. Tan solo una pequeña superficie existente, con fachada a la Avda. de la Estación, ha sido utilizada por parte del ayuntamiento creando un edificio ya existente en la actualidad, de dos plantas y en buen estado de conservación, edificio que ha sido realizado independientemente del PERI, y que según hemos establecido queda fuera de él.

3.4 Red viaria e infraestructuras existentes

El Sector objeto del Plan no contiene en la actualidad infraestructura viaria alguna en su interior, estando claramente delimitados sus bordes por las calles ya existentes que lo conforman y que se han reflejado al establecer los límites.

En cuanto infraestructuras habrá que prestar especial atención a aquellas existentes en la propiedad de RENFE pero que en principio se prevé se mantengan en zona pública, aunque esto se desarrollara en el proyecto de urbanización correspondiente.

Por lo demás no existe infraestructura alguna conocida, en el interior del Sector, aunque sí todas aquellas propias de un espacio urbano en las calles perimetrales.

3.5 Análisis de las determinaciones del Planeamiento.

Las Normas Urbanísticas disponen para este Sector:

“ Comprende los Sectores S-1 y S-2.

Alineaciones: las grafadas en el plano, que tras consenso con los servicios técnicos del SAU se modifican tal y como se adjuntan en la presente documentación.

Tipología: Vivienda unifamiliar adosada.

Altura máxima: Dos plantas

Parcela mínima: 100 m²

Edificabilidad máxima: 1,6 mt/m²s

Ocupación máxima: 80%

Usos admitidos: Además del uso básico que es el residencial se toleraran el comercial en 1ª categoría, industrial en 1ª categoría y los dotacionales.

3.6 Estructura de la Propiedad.

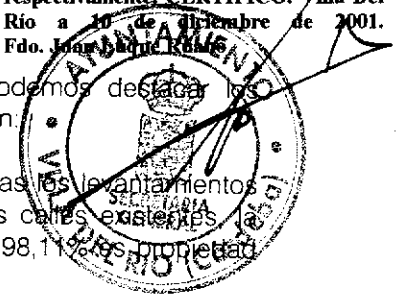
A continuación se relacionan las propiedades tal y como se han reflejado en el apartado de límites y superficies:

PROPIEDAD DE:	SUPERFICIE
ACEITES MONTERREAL	14.467.20 m ² (98.11%)
RENFE	278.02 m ² (1.89%)
TOTAL	14.745,22 m ² (100%)

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
SECTOR 1**

VILLA DEL RÍO. (CÓRDOBA)

Diligencia que extendiendo yo, Secretario Gral. de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos fue aprobado inicial, provisional, y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesiones celebradas los días 29-03-01, 21-06-01 y 22-11-01 respectivamente, CERTIFICO. Villa Del Río a 10 de diciembre de 2001.
Fdo. Joaquín Villarejo



3.7 Conclusiones sobre la Información Urbanística.

Del estudio de la Información Urbanística disponible, podemos destacar los siguientes aspectos a tener en cuenta en la propuesta de ordenación.

- 3.7.1 Tras las comprobaciones efectuadas sobre el terreno, y tras los levantamientos topográficos de la propiedad principal, delimitada por las calles existentes, la superficie de que hablamos es 14.745.22 de los cuales el 98,11% es propiedad de Aceites Monterreal y el resto de Renfe. (1.89%)
- 3.7.2 Importancia de las vías de tren como borde del Sector
- 3.7.3 Ni las características naturales del terreno ni los usos, (por mantenerse los previstos en Normas), suponen inconveniente para la urbanización del Sector.
- 3.7.4 De la estructura de propiedad no se deduce en principio inconveniente para la Gestión del Plan, al ser de un solo propietario el 98% de la actuación. Por otro lado según conversaciones mantenidas con Renfe y según se adjuntara documento escrito en el momento de la gestión, se preve llegar a un acuerdo con Renfe por el que esta renuncia a sus derechos y deberes conservando la propiedad del suelo pero cediendola en uso a fin de ser utilizada tal y como figura en planos.
- 3.7.5 La comunicación del Sector con el resto esta perfectamente resuelta en la actualidad mediante las calles perimetrales existentes
- 3.7.6 Es deseable para el resto del municipio emprender la realización de este Sector a fin de eliminar esa "bolsa vacía" existente en la actualidad.
- 3.7.7 Las infraestructuras se realizaran acometiendo a las redes existentes en la actualidad en el perímetro del sector.

4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

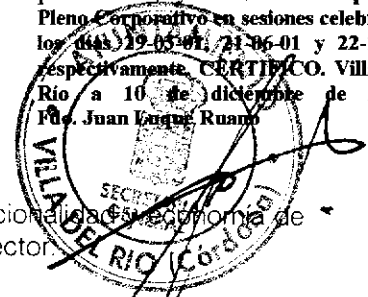
En función de las características de las Normas Subsidiarias existentes y de la voluntad del cliente y que encarga el presente Plan, los objetivos asumidos para definir la ordenación son los siguientes:

- 4.1 Ordenar el Sector mediante una parcelación adecuada a las necesidades actuales de vivienda del municipio.
- 4.2 Proponer un trazado viario que amen de satisfacer las necesidades internas de comunicación guarde las características de ordenación de las Normas y cumpla con sus dimensiones (10 y 12m)
- 4.3 Proponer una parcelación y distribución de las zonas verdes de forma que aisle lo mas posible el sector de las vías del tren
- 4.4 Proponer un trazado viario que mantengan claramente las características del viario contiguo.
- 4.5 Dentro de las cesiones que impone la ley, realizar una parcelación que permita al cliente obtener la mayor rentabilidad a su propiedad.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
SECTOR 1**

VILLA DEL RÍO. (CÓRDOBA)

Diligencia que extendo yo, Secretario Gral. de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos fue aprobado inicial, provisional y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesiones celebradas los días 19-05-01, 21-06-01 y 22-11-01 respectivamente. CERTIFICO. Villa Del Río a 10 de diciembre de 2001.
Fdo. Juan Manuel Ruano



5. JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA

5.1 Estructura urbanística y zonificación.

La implantación urbanística del Plan responde a criterios de racionalidad y economía de medios, así como la necesaria organización y rentabilidad del Sector.

El plan se desarrolla en manzanas rectangulares siguiendo viarios paralelos a la calle contigua Matías Prats, apareciendo en el borde este (junto a la Avda. de la Estación), una manzana triangular, en la que existe el edificio municipal. Será en esta manzana donde se hagan las necesarias cesiones.

Una banda de parcelas perimetrales alinea a calle esta parcela.

Las parcelas se diseñan (en general) de 6.7 de fachada x 15 m de fondo, lo que produce una separación de viarios de acera a acera de 30m. En la manzana que hemos descrito como triangular, estas parcelas se alinean a calle, dejando tan solo unas cuantas en interior (ver plano)

Los espacios libres: Jardín y Areas de Juego se sitúan orientadas a las vías del tren, de forma que a su vez actúen de colchón frente a estas y las consiguientes molestias que originan.

Las reservas dotacionales, Docente y Comercial-Social: Se sitúan todas junto al edificio existente municipal actualmente utilizado como docente, y en las espaldas de este, de forma que esta edificación pudiese ser ampliada.

La red viaria se dimensiona en función de las características fijadas por las Normas en el plano de alineaciones, siendo estas 10 m en las interiores del Sector y 12 m en la calle perimetral junto a las vías del tren.

Aparcamientos: Las plazas necesarias son sumidas por el espacio de aparcamiento disponible en el perímetro del Sector, tal y como ha comunicado el Ayuntamiento, siendo viable a su vez el aparcamiento en el interior del Sector debido a las dimensiones fijadas para las calles.

5.2 Adecuación del Aprovechamiento.

El aprovechamiento tipo, se fija tal y como establece la Ley. Calculado este, según el Art. 96 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

5.3 Reservas de Equipamientos y Areas Libres.

La justificación del cumplimiento de los módulos mínimos de reservas de suelo para dotaciones, se detalla en el siguiente cuadro comparativo:

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
SECTOR 1**

VILLA DEL RÍO. (CÓRDOBA)

Diligencia que extiendo yo, Secretario Gral. de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos fue aprobado inicial, provisional, y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesiones celebradas los días 29-03-01, 21-06-01 y 27-11-01 respectivamente. CERTIFICO. Villa Del Río, a 10 de diciembre de 2001.
D. Juan Luque Ruano

CESIONES (unidad elemental)			
	SEGÚN R.P.	PROYECTO	descuadre
	78 VIVIENDAS	78 VIVIENDAS	
JARDIN 15 m2/MV. (100m2s)	1236 m2	1236 m2	
AREAS JUEGO 3 m2/MV. (100m2s)	247 m2	271 m2	+ 24 m2
DOCENTE 10 m2/MV. (100m2s)	824 m2	824 m2	0 m2
COMERCIAL Y SOCIAL 2 m2 const/MV. (100m2s)	82 m2 (en planta)	82 m2 (en planta)	0 m2
APARCAMIENTO 1 plaza/MV. 50% EXT. y 50% VV.		En el exterior según solicitud municipal	
TOTAL cesiones	2389 m2	2413 m2	+ 24 m2

Lo que hace que las cesiones efectuadas sobrepasen, tal y como se observa en el cuadro, en 24 m2 las necesarias.

5.4 Características Generales del Sector.

A continuación se describen en el cuadro adjunto el resumen de características, en cuanto a superficies del Sector.

SUPERFICIE DEL SECTOR	14.745,22 m2s
SUPERFICIE DE PARCELAS	8.241 m2s
SUPERFICIE DE CESIONES	2.431 m2s
SUPERFICIE DE VIARIO (+acerados)	4.075,2 m2s

5.5 Red Viaria.

La Red viaria se configura creando dos calles interiores en el sector y paralelas a la calle Matías Prats, así como una de borde paralela a las vías del tren. Estando orientadas la mayoría de las parcelas de forma que se alinean a las dos calles interiores del sector dando la medianería a las vías del tren, es decir dirección este_oeste, ya que estas dos calles interiores llevan dirección norte-sur.

Todo el viario dispone de doble sentido de circulación tal y como establecen las Normas por el ancho de calle fijado.

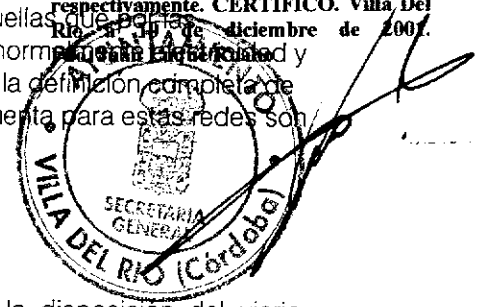
Al redactarse el proyecto de urbanización deberá tenerse presente la Normativa vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas que pudieran afectar a personas impedidas o con minusvalías.

5.6 Redes y galerías de servicio.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
SECTOR 1**

VILLA DEL RÍO. (CÓRDOBA)

Diligencia que extendiendo yo, Secretario Gral. de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos fue aprobado inicial, provisional, y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesiones celebradas los días 29-03-01, 21-06-01 y 22-11-01 respectivamente. CERTIFICO. Villa Del Río, a 14 de diciembre de 2001.



Todas las redes de servicios se prevén enterradas, excepto aquellas que por las disposiciones de las compañías suministradoras sean aéreas, normalizadas y telefonía. Se deja para el proyecto de urbanización su calculo y la definición completa de los elementos que la componen. Las condiciones a tener en cuenta para estas redes son las que se fijan a continuación:

5.6.1 Abastecimiento de agua.

5.6.1.1 Criterios de diseño.

El trazado se efectuara teniendo en cuenta la disposición del viario, pendientes del terreno, demanda, garantía de suministro, independencia de abastecimiento y puntos de conexión a la red general.

La utilización de los diferentes materiales de la red interior del Sector se ajustara a las especificaciones establecidas por la empresa suministradora.

5.6.1.2 Calculo.

Para el se tendrá en cuenta la sección de acometida, el calculo de toda la red acometidas a parcelas, distribuciones, mallas... será objeto del proyecto de urbanización.

5.6.1.3 Hidrantes de Incendios.

Para la instalación o no de Hidrantes se estará a lo dispuesto por la NBE-CPI-96. Quedando estos reflejados en el correspondiente plano.

5.6.1.4 Red de riego.

Su instalación se ajustara a las exigencias de la NTE-IFR-74. Se prevé situar bocas de riego en viales de forma que sea accesible a cualquier parte de la calzada con una manguera de 30m.

El estudio de las zonas ajardinadas serán objeto del Proyecto de urbanización dependiendo del tratamiento que se les dé a dichas zonas.

5.6.1.5 Alcantarillado.

El sistema para adoptar será el unitario.

El material a emplear el fibrocemento

El trazado se realizara siguiendo las direcciones de los viales y de acuerdo a su pendiente natural y a los niveles existentes en las redes actuales. Se tendrá especial atención a la unión y estado de la red actual de alcantarillado a la que se debe acometer. Especialmente a la profundidad, dimensiones y localización de los pozos a los que acometer la nueva red.

Existirán suficientes imbornales para la recogida de aguas de pluviales.

El dimensionado de la red se realizara en el proyecto de urbanización

5.6.1.6 Energía eléctrica.

Las dotaciones eléctricas serán de 0.6 kw/habitante para las zonas residenciales. Se preverán en todo caso las cargas mínimas fijadas en la instrucción MI.BT 010 para el grado de electrificación deseado para las viviendas.

El calculo de las redes se realizara con los coeficientes de simultaneidad que señala la instrucción.

Las dotaciones necesarias para el alumbrado publico se calcularan teniendo en cuenta que el nivel de iluminación medio es de 10 lux variando de 15-5 de calles principales a vais secundarias.

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

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
SECTOR 1**

VILLA DEL RÍO. (CÓRDOBA)

Diligencia que extendiendo yo, Secretario Gral. de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos fue aprobado inicial, provisional, y definitivamente por el Pleno Corporativo en sesiones celebradas los días 22-03-01, 22-06-01 y 22-11-01 respectivamente. **COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANA LUCCIA OCCIDENTAL Demarcación de Córdoba** de 2001.

La red de media tensión se realizara preferentemente a lo largo de las líneas de alta tensión. La separación con los conductores de baja será de 30cm. En las áreas de Media sean tendidos eléctricos no podrá construirse a menos de 5m del conductor.

La red de baja tensión será de 380/220W.

La red de alumbrado se diseñara de tal forma que la uniformidad mínimo/medio será igual a 1/3.

Llevaran protección de tierra todos los elementos metálicos de la instalación

Se cumplirán las normas UNE

Todo el sistema de canalizaciones, redes y diámetros de los tubos que albergan las líneas necesarias se ajustara a lo dispuesto por la Cia suministradora.

5.6.1.7 Telefonía.

Todo el sistema de canalizaciones, cámaras de registros arquetas cantidad y diámetro de los tubos que albergan las líneas necesarias se ajustara a lo dispuesto por la Cia telefónica.

La instalación en interiores se ajustara a las exigencias de la NTE-IAT.

6. DETERMINACIONES DERIVADAS DEL SISTEMA DE ACTUACION.

El sistema de actuacion al existir dos propietarios sera mediante junta de compensacion, pero como hemos indicado Renfe, tal y como se justificara en su momento renuncia a sus derechos y deberes, por lo que para el desarrollo del presente Plan se estima quedara Aceites Monterreal como único propietario.

Los propietarios cumplirán con los siguientes requisitos legales:

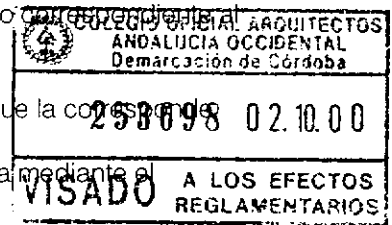
6.1 Cederán gratuitamente a favor del Municipio los terrenos destinados a dotaciones públicas, en las cantidades anteriormente señaladas.

6.2 Cederán los terrenos en que se fije el 10% del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, según se ha especificado previamente.

6.3 Costearan y ejecutaran las obras de urbanización en la parte que la correspondiente proyecto de compensación.

6.4 La distribución equitativa de los beneficios y cargas se realizara mediante el correspondiente proyecto de compensación.

6.5 La conservación de las obras de urbanización correrán a cargo de los promotores durante un año, transcurrido desde la finalización de las mismas. Para la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento será requisito imprescindible que esta se ajuste a las Normas de Urbanización del presente Planeamiento.



Pedro Abad, Marzo del 2006.
Joaquín Villarejo Lorente
ARQUITECTO