

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 31-05-01, 18-07-01 y 22-11-01 respectivamente. CERTIFICO. Villa Del Río a 10 de diciembre de 2001.



Juan Luque Ruano

AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO
SECRETARÍA GENERAL

SIG. 1297

MODIFICACION PUNTUAL

de Manzana II de la U.A.-1. Sector 3. Norma Subsidiaria de Villa del Río

PROMOTOR: Excmo. Ayto. de Villa del Río.

25 DE ABRIL DE 2001

Diligencia que extiende 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 31-05-01, 26-07-01 y 22-11-01 respectivamente. CEBUJEICO. Villa Del Rio a 10 de diciembre de 2001.

PE PÚBLICA LOCAL



Fdo. Juan Luque Ruano

AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO
SECRETARÍA GENERAL

INDICE

	OBJETO.	1.1
ANTECEDENTES URBANISTICOS.	PLANEAMIENTO VIGENTE.	1.2
	PROPUESTA DE MODIFICACION.	1.3
	DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.	1.4
	CONCLUSION.	1.5
	PLANIMETRIA.	1.6

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA MANZANA II, DE LA U.A.-1, DEL SECTOR 3 DE LA NORMA SUBSIDIARIA DE VILLA DEL RÍO. SECRETARÍA GENERAL

1.- MEMORIA.-

1.1.- OBJETO

Se redacta el presente proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Villa del Río, que afecta a la Manzana II de la U.A.-1 del Sector 3.

La modificación se realiza por encargo del Excmo. Ayuntamiento de esta ciudad, a efecto de ajustar los parametros del documento de planeamiento por el que se ve afectado (*Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Villa del Río, PERI-5, SECTOR 3 con aprobación definitiva del 18 de Noviembre de 1994 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba*).

El Excmo. Ayuntamiento de Villa del Río es propietario y promotor del suelo, y el destino como uso básico de este patrimonio municipal será el de viviendas con algún régimen de protección pública.

El objeto de la modificación propuesta es que sirva como instrumento de gestión de la referida Manzana II de la U.A.-1.

1.2.- ANTECEDENTES URBANISTICOS. PLANEAMIENTO VIGENTE.

El Suelo objeto de la modificación está incluido como cesión al Excmo. Ayuntamiento en el desarrollo de la Unidad de Actuación U.A.-1, Sector 3, proveniente de dividir el Sector 3 del P.E.R.I. 5 en dos Unidades de Actuación, según Modificación Puntual de la Norma Subsidiaria de Villa del Río (*aprobación definitiva del 18 de Noviembre de 1994 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba*). Dicha U.A.-1 tiene una superficie según delimitación en planos de 16.036,50 m2.

De acuerdo con esta Modificación, las **condiciones de desarrollo** del area que nos afecta son las siguientes:

Superficie total de la U.A.-1	16.036,50 m2
Superficie parcial de la Manzana II (Cesión al Ayuntamiento)	3.872,00 m2
Clasificación del Suelo	Suelo urbano
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.
Reserva de Espacios Verdes y Areas Libres (*)	2.358,00 m2

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 31-05-01, 26-07-01 y 22-11-01 respectivamente. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE VILLA DEL RÍO. Villa Del Río a 10 de diciembre de 2001.

Juan Luque Ruano

(*)Respecto a la Reserva de Espacios Verdes y Areas Libres, la superficie de 2.358 m2 que contiene la U.A.-1 del Sector 3, cumple con lo exigible por la Ley del Suelo y sus Reglamentos en cuanto es superior a:

$$120 \text{ viv.} \times 18 \text{ m}^2/\text{viv.} = 2.160,00 \text{ m}^2$$

$$10 \% \text{ s}/16.036,50 = 1.603,65 \text{ m}^2$$

Superficie lucrativa y Ordenanzas de Edificación de la Manzana II de la U.A.-1 del Sector 3. 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 m
Nº máximo de viviendas	18
Edificabilidad máxima	0.72 m2/m2 más equipamiento docente que no computa.
Superficie máxima residencial	2.160 m2
Superficie máxima locales y cocheras	620 m2
Alineaciones	según Plano de Ordenación
Longitud máxima de fachada	según Plano de Ordenación
Fondo máximo edificable	20,00 m.
Salientes y vuelos	el vuelo máximo de balcones, terrazas y salientes será de 0,80m.

Condiciones de uso de la Manzana II de la U.A.-1 del Sector 3:

- Uso básico: Vivienda en Categoría 2ª o 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.

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

Patios: Según Ordenanzas de V.P.O.

1.3.- PROPUESTA DE MODIFICACION.

Dicha U.A.-1 tiene una nueva medición de superficie bruta delimitada en planos de 17.029,59 m2; esta variación proviene de no haber incluido en la superficie reflejada en el Planeamiento Vigente una franja de aparcamientos en

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 31-05-01, 26-07-01 y 22-11-01 respectivamente. CERTIFICO: Villa Del Río a 10 de diciembre de 2001.

Juan Luque Ruano

la Antigua Carretera y otra de aparcamientos anexa a la Carretera de la Estación.

AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO
SECRETARÍA GENERAL

De acuerdo con la Nueva Modificación Puntual de las Normas las condiciones de desarrollo del área que varían son las siguientes (solo se incluye las que se ven afectadas, el resto permanece vigente)

Superficie total de la U.A.-1	17.029,59 m ²
Superficie parcial de la Manzana II	4.273,72 m ²
Calificación del Suelo	Residencial. Extensión Casco Histórico en S-3.-U.A.-1 con 75 viviendas por Ha, que hacen un total de 128 viviendas.
Reserva de Espacios Verdes y Areas Libres (*)	2.358,00 m ²

(*)Respecto a la Reserva de Espacios Verdes y Areas Libres, la superficie de 2.358 m² que contiene la U.A.-1 cumple con lo exigible por la Ley del Suelo y sus Reglamentos en cuanto es superior a:

$$128 \text{ viv.} \times 18 \text{ m}^2/\text{viv.} = 2.304,00 \text{ m}^2$$

$$10 \% \text{ s}/17.029,59 = 1.702,959 \text{ m}^2$$

Superficie lucrativa y Ordenanzas de Edificación de la Manzana II de la U.A.-1 del Sector 3. Comprendida entre la Calle Oleum, Calle A y Carretera de la Estación con una superficie de 4.273,72 m² que pertenece al Ayuntamiento, con las características siguientes:

Tipología	Residencial Unifamiliar y equipamiento dotacional(*)
Altura	2 plantas y 7 m
Nº máximo de viviendas	26
Edificabilidad máxima	0.72 m ² /m ² más equipamiento dotacional que no computa (*)
Superficie máxima residencial y locales	3.077,08 m ²

(*)El equipamiento dotacional podrá destinarse parcialmente a Areas Libres en caso de no ser necesaria la totalidad de la superficie.

Condiciones de uso de la Manzana II de la U.A.-1 del Sector 3:

- Uso básico: Vivienda unifamiliar adosada, comercial y cocheras.
- Usos permitidos: Comercio y oficinas en Categoría 1ª, industrial en Categoría 1ª, zona verde y dotacional de servicios, hostelería y deportivo.
- Usos prohibidos: Los restantes no mencionados.



Fdo. Juan Luque Ruano

1.4.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

SECRETARÍA GENERAL

Se incluye en planos un Estudio de Detalle de la Manzana II con una propuesta de Ordenación, Reparcelación, Alineaciones y Rasantes y Estudio de Volúmenes con la intención de que sirva como instrumento de gestión para la referida Manzana.

Se desarrollará mediante Proyecto de Urbanización salvo que la promoción de viviendas se realice de forma unitaria, en cuyo caso, dada la escasa entidad, podrá incluirse en el Proyecto de Edificación.

1.5.- CONCLUSIÓN.

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

Córdoba 25 de Abril del 2001.
Los Arquitectos.

Fdo: Rafael Obrero Guisado y Jesús Fernández Martínez

EL VISADO DE ESTE TÍTULO...
CÓRDOBA

EL COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE CÓRDOBA
100801 06.07.01
VISADO A LOS EFECTOS
REGLAMENTARIOS