planem
INGENIERÍA - ARQUITECTURA - URBANISMO

# ESTUDIO DE DETALLE
# "ANTIGUO COLEGIO CTRA. DE BUJALANCE"

SITUACIÓN

**PARCELA DOTACIONAL EN LAS CONFLUENCIAS CTRA. DE BUJALANCE, C/ MÁLAGA, C/ CÓRDOBA Y C/ MADRID DE VILLA DEL RIO (CÓRDOBA)**

PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN

**EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE CÓRDOBA**

OCTUBRE – 2017

# MEMORIA

## 1. INTRODUCCIÓN

1.1. DATOS DEL ENCARGO..... 2
1.2. EQUIPO REDACTOR..... 2
1.3. ENCUADRE LEGAL Y OBJETO..... 2
1.4. CONTENIDO Y DOCUMENTOS DEL ESTUDIO DE DETALLE..... 2

## 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS..... 3
2.2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO..... 3
2.3. DIRECTRICES CONTENIDAS EN EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIORES..... 6

## 3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

## 4. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

4.1. PROPUESTA DE ORDENACIÓN..... 9
4.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN..... 9

## 5. CONCLUSIÓN

# PLANOS

01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
02. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
03. ESTADO ACTUAL. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
04. ESTADO REFORMADO. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
05. ESTADO REFORMADO. ALINEACIONES Y RASANTES

# 1. INTRODUCCIÓN

## 1.1. DATOS DEL ENCARGO

El promotor del Estudio de Detalle "Antiguo Colegio Ctra. de Bujalance" " es la Excma. Diputación Provincial de Córdoba con domicilio en Plaza de la Colón Nº15 (14071 Córdoba), dentro del marco del Programa de Planeamiento Urbanístico 2017.

## 1.2. EQUIPO REDACTOR

El presente proyecto se encarga a PLANEM INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L. con domicilio en C/ Pérez de Castro Nº2 Local (14003 Córdoba), como adjudicatarios del contrato menor objeto de licitación por el procedimiento del art. 138.3 del TRLCSP según Exp: 96/17 y Gex: 19232/17.

El equipo redactor está formando por los siguientes profesionales, como socios de la empresa :

- Miguel A. Calero Fernández, Ingeniero Agrónomo
- Antonio J. Fernández López, Arquitecto

El domicilio a efectos de notificaciones se sitúa en la C/ Pérez de Castro Nº2 Local (14003 Córdoba).

## 1.3. ENCUADRE LEGAL Y OBJETO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto adaptar las determinaciones de las NN.SS de Villa del Rio llevando a cabo la reordenación de la parcela municipal que ocupaba el Antiguo Colegio de la Ctra. de Bujalance, mediante el reajuste y nueva alineación de sus límites, en consonancia con lo establecido por el art. 15 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y sus modificaciones.

Este Estudio de Detalle justificará que no se ha modificado el uso urbanístico del suelo, no se ha suprimido ni reducido el suelo dotacional público, ni su funcionalidad, así como tampoco se han alterado las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Las determinaciones contenidas en el presente Estudio de Detalle serán de aplicación para el ámbito territorial del mismo en todo lo que no se oponga al planeamiento de rango superior, y sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable.

## 1.4. CONTENIDO Y DOCUMENTOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

El contenido del presente Estudio de Detalle se adapta a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y disposiciones concordantes (arts. 65 y 66 del Real Decreto 2159/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento), constando de:

- Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de la solución adoptada.
- Planos a escala 1:500, que expresan las determinaciones que se adaptan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

# 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

## 2.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

*El instrumento de planeamiento general vigente del municipio de Villa del Rio son las Normas Subsidiarias de Planeamiento que fueron aprobadas el 11 de marzo de 1987. Con fecha 29 de julio de 2010 se aprobó la Adaptación Parcial de las Nomas Subsidiarias de Planeamiento a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

*Ambos documentos son los instrumentos de aplicación en el término municipal y contiene las directrices de aplicación al estudio de detalle que se redacta.*

## 2.2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO

### 2.2.1. Ámbito del estudio de detalle

*Los terrenos del ámbito están contenidos en un área plenamente urbana del municipio de Villa del Río en Córdoba, quedando sus límites definidos gráficamente en el plano correspondiente y expresados a continuación:*

- *Al Norte limita con la C/ Málaga.*
- *Al Este con C/ Córdoba y parcelas residenciales edificadas.*
- *Al Sur con C/ Madrid.*
- *Al Oeste con Carretera de Bujalance.*

*Imagen 1: Foto aérea, encuadre urbano*

*El ámbito del estudio de detalle tiene una superficie de 2.787,48 m².*

### *2.2.2. Uso y descripción de los terrenos*

*La parcela de equipamiento objeto de reordenación se corresponde con el antiguo Colegio "Ctra. de Bujalance", también conocido como antiguo Colegio "Virgen de la Estrella", y denominado en sus últimos años de servicio colegio "Poeta Molleja II". La parcela fue desafectada de uso escolar y en la actualidad las instalaciones existentes en la parcela fueron demolidas quedando la misma completamente libre de construcciones.*

*La superficie total de los terrenos según la cartografía catastral y la planimetría existente es de 2.021,89 m². Se acompaña un reportaje fotográfico del estado actual.*

*Imagen 2: Fachada a C/ Madrid*

*Imagen 3: Esquina C/ Málaga y C/ Córdoba*

*Imagen 4: C/ Málaga*

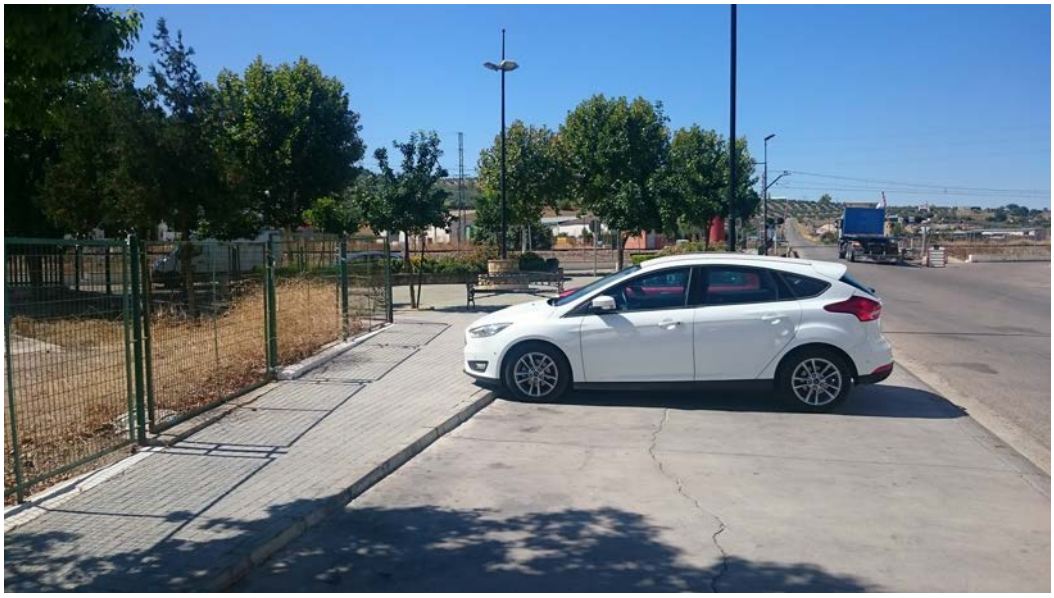


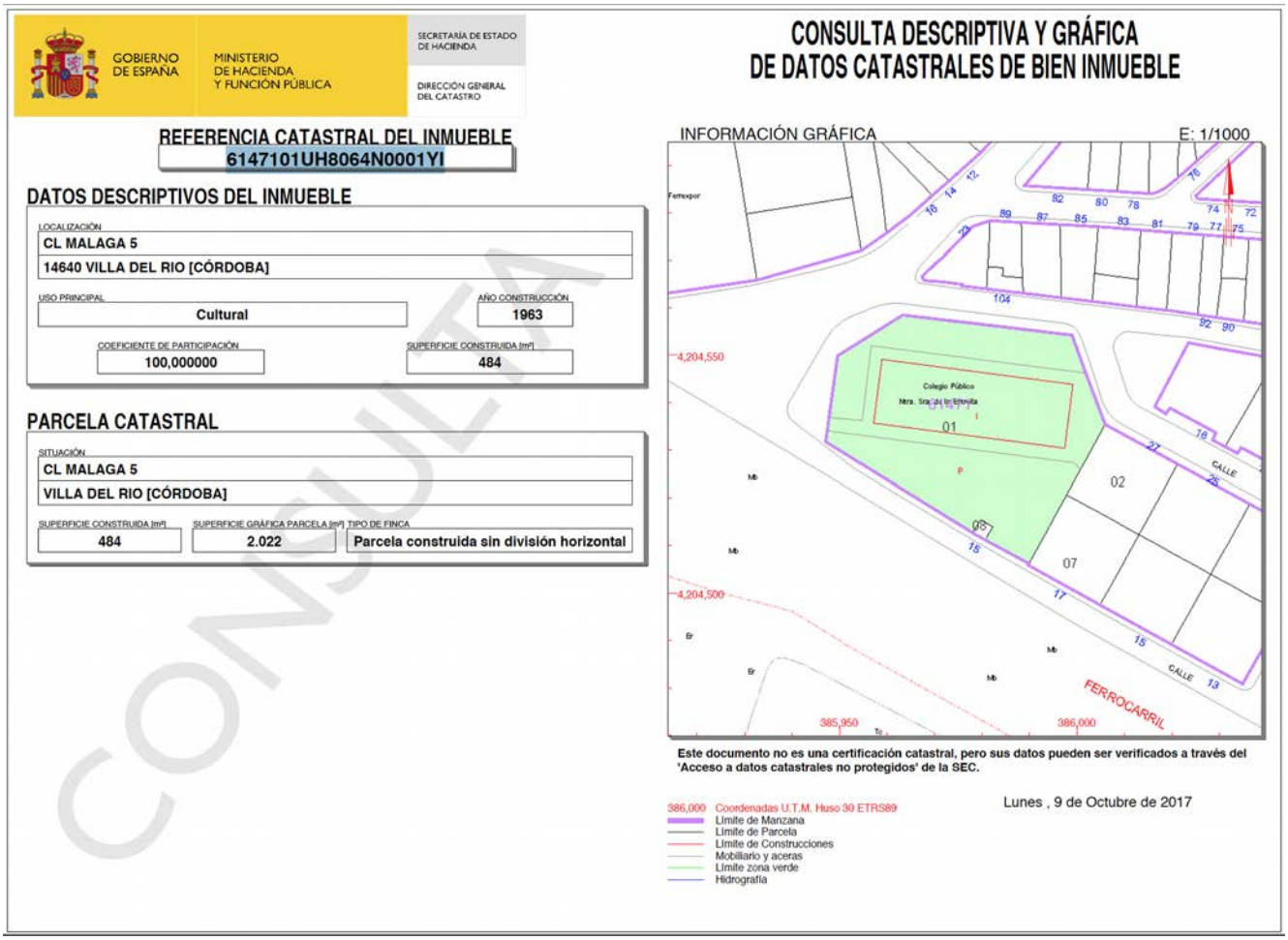
*Imagen 5: Fachada a Crta. de Bujalance*

### 2.2.3. Estructura de la propiedad del suelo

*Todos los terrenos afectados por el ámbito del estudio de detalle son de propiedad municipal, bien por ser equipamiento o por tratarse de viario público. La referencia catastral de la parcela de equipamiento es la 6147101UH8064N0001YI.*

*En la fachada sur de la parcela hacia la C/ Madrid, existe una edificación destinada a transformador. La referencia catastral de dicha parcela es 6147108UH8064N0001MI. Si bien esta dentro del ámbito, la parcela no sufre ningún tipo de afección y mantiene su uso.*

*Se acompaña ficha catastral de la parcela de equipamientos.*



GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**
6147101UH8064N0001YI

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

| | |
|---|---|
| LOCALIZACIÓN | CL MALAGA 5 |
| | 14640 VILLA DEL RIO [CÓRDOBA] |
| USO PRINCIPAL | Cultural |
| AÑO CONSTRUCCIÓN | 1963 |
| COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN | 100,000000 |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] | 484 |

**PARCELA CATASTRAL**

| | | |
|---|---|---|
| SITUACIÓN | CL MALAGA 5 | |
| | VILLA DEL RIO [CÓRDOBA] | |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] | SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] | TIPO DE FINCA |
| 484 | 2.022 | Parcela construida sin división horizontal |

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Colegio Público
01
02
03
07
CALLE
FERROCARRIL
4,204,550
4,204,500
385,950
386,000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes , 9 de Octubre de 2017

386,000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

*Imagen 6: Ficha catastral*

## 2.3. DIRECTRICES CONTENIDAS EN EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIORES

*En el plano P-4 de las Normas Subsidiarias "Usos Pormenorizados en Suelo Urbano y Globales en Suelo Apto para Urbanizar", la parcela objeto del estudio de detalle se encuentra englobada dentro del suelo urbano en el área marcada con el número 2 y correspondiente a la Normativa de Carácter Particular de Suelo Urbano "Ordenanza II. Vivienda Unifamiliar Adosada". Y dentro de esta zona la parcela, que antes era el Colegio Público Virgen de la Estrella, se encuentra marcada como Equipamiento Escolar, dentro de la Normativa de Carácter Particular de Suelo Urbano, en la "Ordenanza VII. Equipamiento Escolar".*

*Como ya se ha dicho antes, el uso del citado colegio fue desafectado por Pleno de la Corporación con fecha de 20 de Marzo de 2007, pasando la parcela a formar parte del inventario de bienes patrimoniales municipal.*

*Al dejar de ser equipamiento escolar, pero mantener su condición de equipamiento, se la aplicarían las condiciones de la Normativa de Carácter Particular de Suelo Urbano de la "Ordenanza VIII. Dotacional".*

*En todo lo no regulado por dicha ordenanza se atenderá a lo regulado por la ordenanza de zona, en este caso "Ordenanza II. Vivienda Unifamiliar Adosada".*

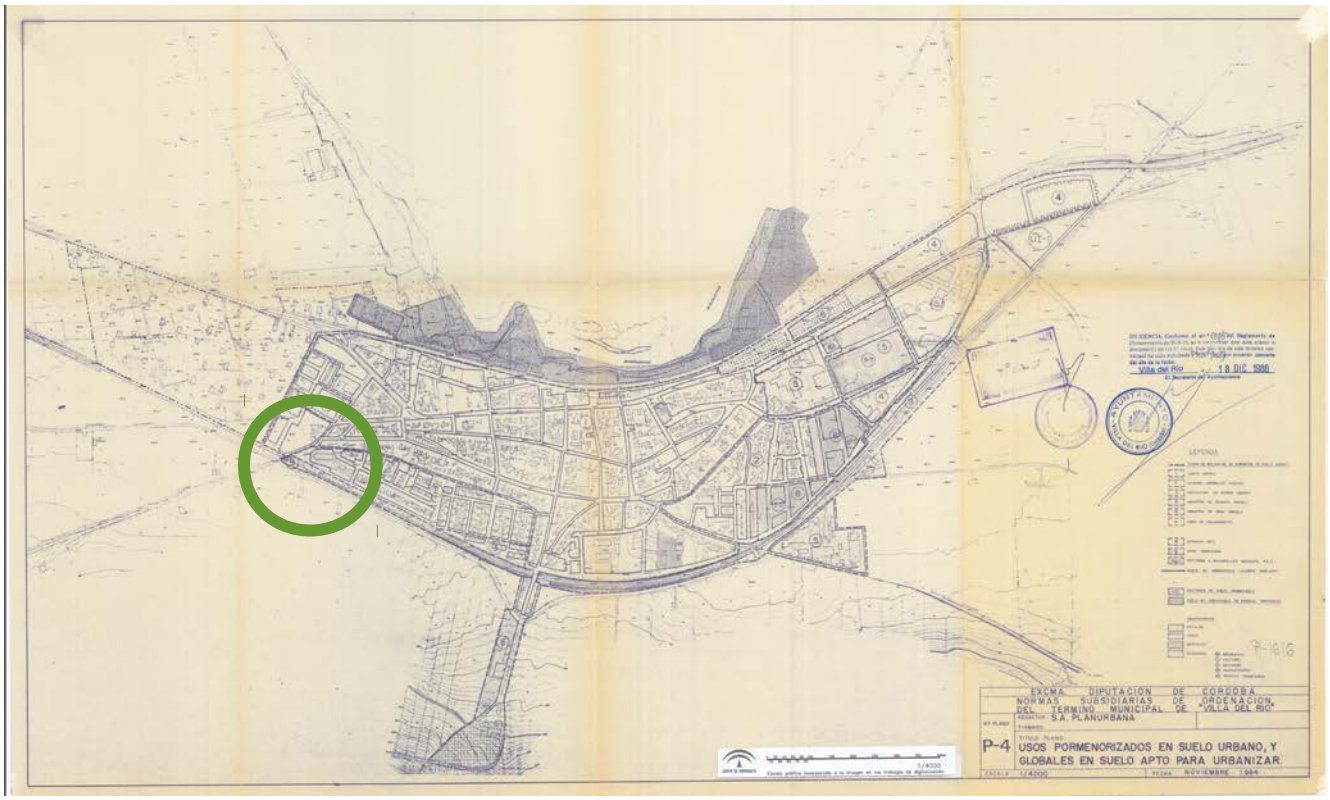



*Imagen 7: Plano P-4 de las NNSS de Villa del Río*

*El presente estudio de detalle no modifica determinaciones estructurales del planeamiento superior.*

# 3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

*El presente Estudio de Detalle tiene por objeto adaptar las determinaciones de las NN.SS de Villa del Rio llevando a cabo la reordenación de la parcela municipal que ocupaba el Antiguo Colegio de la Ctra. de Bujalance, mediante el reajuste y nueva alineación de sus límites, en consonancia con lo establecido por el art. 15 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y sus modificaciones.*

# 4. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

## 4.1. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

*Una vez realizada la desafectación del uso escolar y la demolición de las edificaciones existentes, el Ayuntamiento pretende reorganizar las alineaciones de la parcela dotacional.*

*La parcela de equipamiento que nos ocupa es la única existente en esta zona del municipio y el Ayuntamiento quiere una mejor integración de la misma de tal forma que consigan los siguientes objetivos:*

- *Adaptación de la forma de la parcela dotacional para dar continuidad a las fachadas de la C/ Córdoba. Se mantiene la superficie de suelo dotacional total.*
- *Dar continuidad a la C/ Córdoba hasta la Carretera de Bujalance, esto permite reorganizar el tráfico en dicha calle y la C/ Málaga permitiendo una mejor distribución y accesibilidad ya que las calles Madrid y Málaga serían de acceso a la trama urbana y la C/ Córdoba sería de salida hacia la Ctra. de Bujalance (viario que forma parte del sistema general viario del municipio)*
- *Reordenar las confluencias de las calles Málaga y Córdoba, habilitando una pequeña zona de esparcimiento dentro de la trama urbana, más alejada de Carretera de Bujalance, y que cuente con mobiliario urbano y arboleda, dando continuidad a la existente.*

*El ámbito del estudio de detalle es el necesario para cumplir los objetivos fijadas ocupando un área de 2.787,48 m².*

## 4.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

*En relación a la justificación y cumplimiento de las condiciones fijadas en la LOUA este Estudio de Detalle y su nueva ordenación se justifica por:*

- *la ordenación propuesta no ha modificado el uso urbanístico del suelo, manteniéndolos como suelo dotacional y viario (tanto peatonal como rodado).*
- *no ha suprimido ni reducido el suelo dotacional público ni su funcionalidad ya que se mantiene la superficie total destinada a equipamiento y la forma de la parcela propuesta está más en consonancia con las ordenanzas actuales que la existente.*
- *La ordenación no ha alterado las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.*

# 5. CONCLUSIÓN

*En conclusión, se plantea este Estudio de Detalle como una herramienta para fijar con precisión las condiciones de planeamiento sin alterar los objetivos y/o criterios establecidos en las NN.SS, y la Adaptación de las mismas a la LOUA, resolviendo las necesidades planteadas por la corporación municipal.*

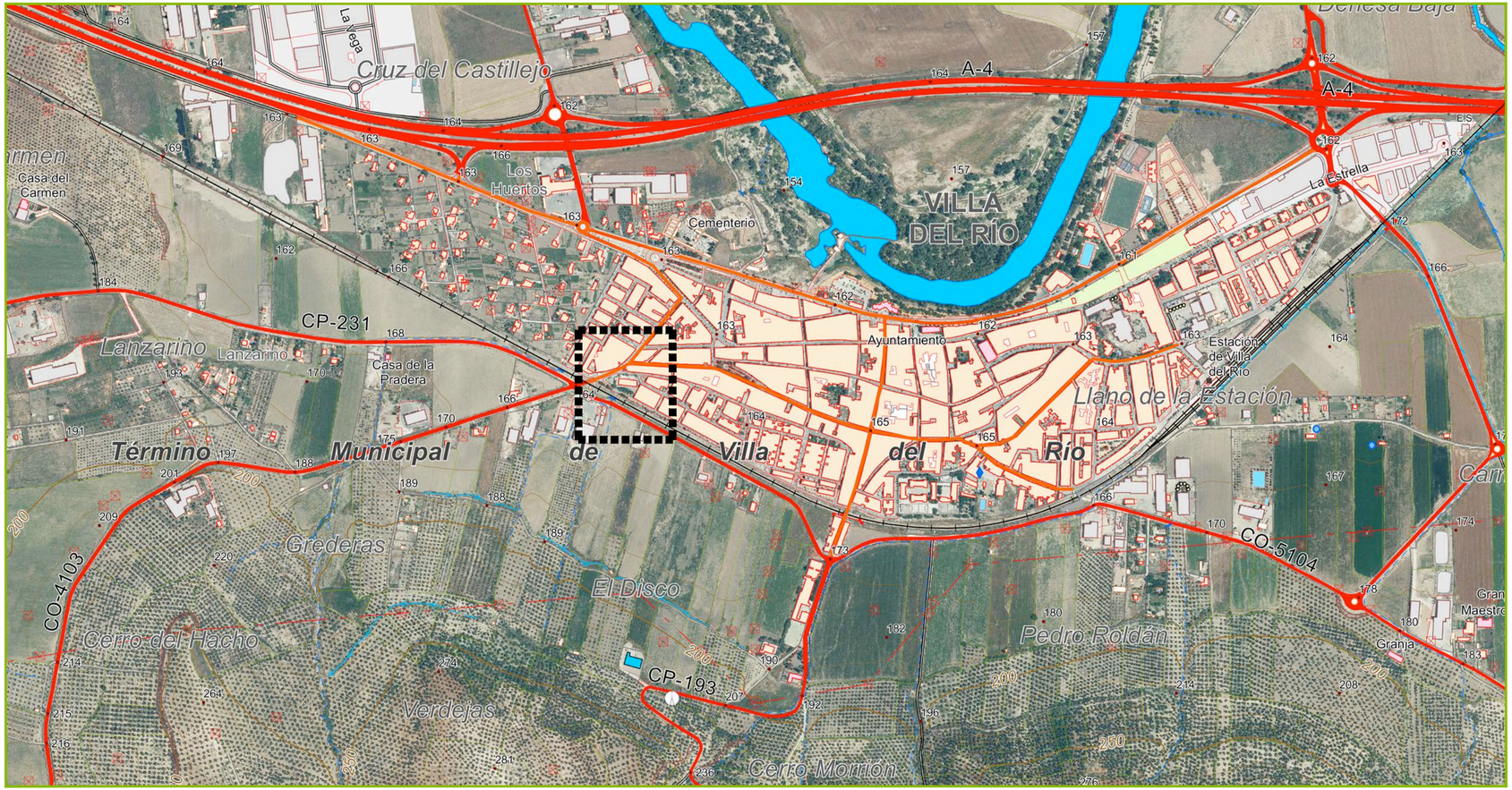
*Córdoba, Octubre de 2.017*

*D. Miguel A. Calero Fernández*
*INGENIERO AGRÓNOMO*

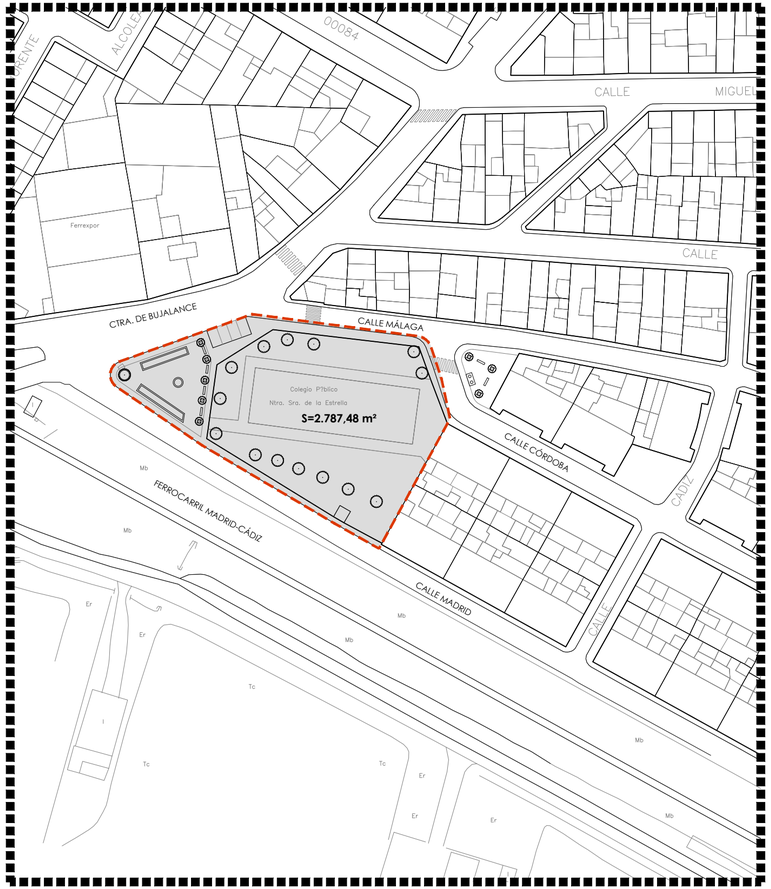
*Antonio J. Fernández López*
*ARQUITECTO*

ENTIDAD PLANEM INGENIERIA ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L. - CIF B14829535 - NOMBRE FERNANDEZ LOPEZ ANTONIO JESUS - NIF 30946006N

Firmado digitalmente por ENTIDAD PLANEM INGENIERIA ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L. - CIF B14829535 - NOMBRE FERNANDEZ LOPEZ ANTONIO JESUS - NIF 30946006N
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=FNMT, ou=FNMT Clase 2 CA, ou=703001074, cn=ENTIDAD PLANEM INGENIERIA ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L. - CIF B14829535 - NOMBRE FERNANDEZ LOPEZ ANTONIO JESUS - NIF 30946006N
Fecha: 2017.11.02 14:09:05 +01'00'

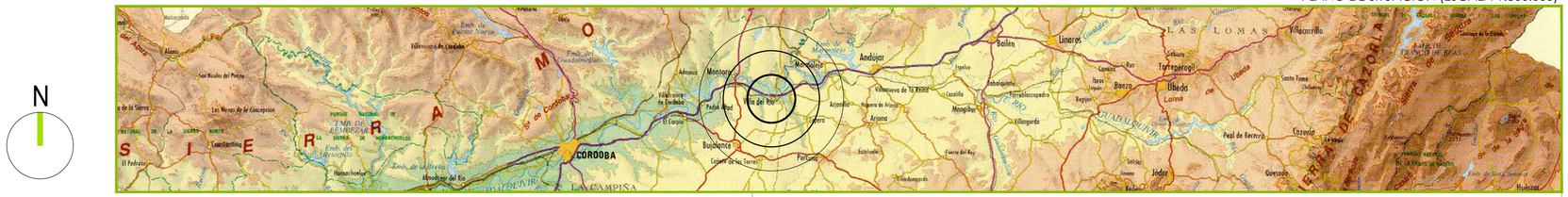



EMPLAZAMIENTO EN EL MUNICIPIO (S/E)




LOCALIZACIÓN(ESCALA 1:1.000)

PLANO DE SITUACIÓN (ESCALA 1:800.000)




ESTUDIO DE DETALLE "ANTIGUO COLEGIO CTRA. DE BUJALANCE" OCT. 2017

CONFLUENCIAS CTRA. DE BUJALANCE, C/ MÁLAGA Y C/ MADRID. VILLA DEL RIO, CÓRDOBA

| | | |
|---|---|---|
| PLANO: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO | | EXPEDIENTE: U02_17 |
| | | ESCALA: VARIAS |
| EQUIPO REDACTOR: PLANEM Ingeniería, Arquitectura y Urbanismo S.L. Av. Cervantes Nº6, Local 4 - 14008 Córdoba | PROMOTOR: EXCMA. DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA | HOJA: 01 |

## LEYENDA

ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE "ANTIGUO COLEGIO CTRA. DE BUJALANCE" OCT. 2017

CONFLUENCIAS CTRA. DE BUJALANCE, C/ MÁLAGA Y C/ MADRID. VILLA DEL RIO, CÓRDOBA

| | | |
|---|---|---|
| PLANO: ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE | EXPEDIENTE | U02_17 |
| | ESCALA | 1/500 |
| EQUIPO REDACTOR: PLANEM Ingeniería, Arquitectura y Urbanismo S.L. Av. Cervantes Nº6, Local 4 - 14008 Córdoba | PROMOTOR: EXCMA. DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA | HOJA 02 |

## LEYENDA

ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

### ZONIFICACIÓN

#### USOS LUCRATIVOS

| MANZANA | USO Y TIPOLOGÍA |
|---|---|
| ZONA 1 | CASCO HISTÓRICO. ORDENANZA I |
| ZONA 2 | UNIFAMILLIAR ADOSADA. ORDENANZA II |

#### DOTACIONES Y SISTEMAS LOCALES

| PARCELA | USO |
|---|---|
| | DOTACIONAL. ORDENANZA VIII |
| | VIARIO / ZONAS PEATONALES |

ESTUDIO DE DETALLE "ANTIGUO COLEGIO CTRA. DE BUJALANCE" — OCT. 2017

CONFLUENCIAS CTRA. DE BUJALANCE, C/ MÁLAGA Y C/ MADRID. VILLA DEL RIO, CÓRDOBA

PLANO: ESTDO ACTUAL. ZONIFICACIÓN

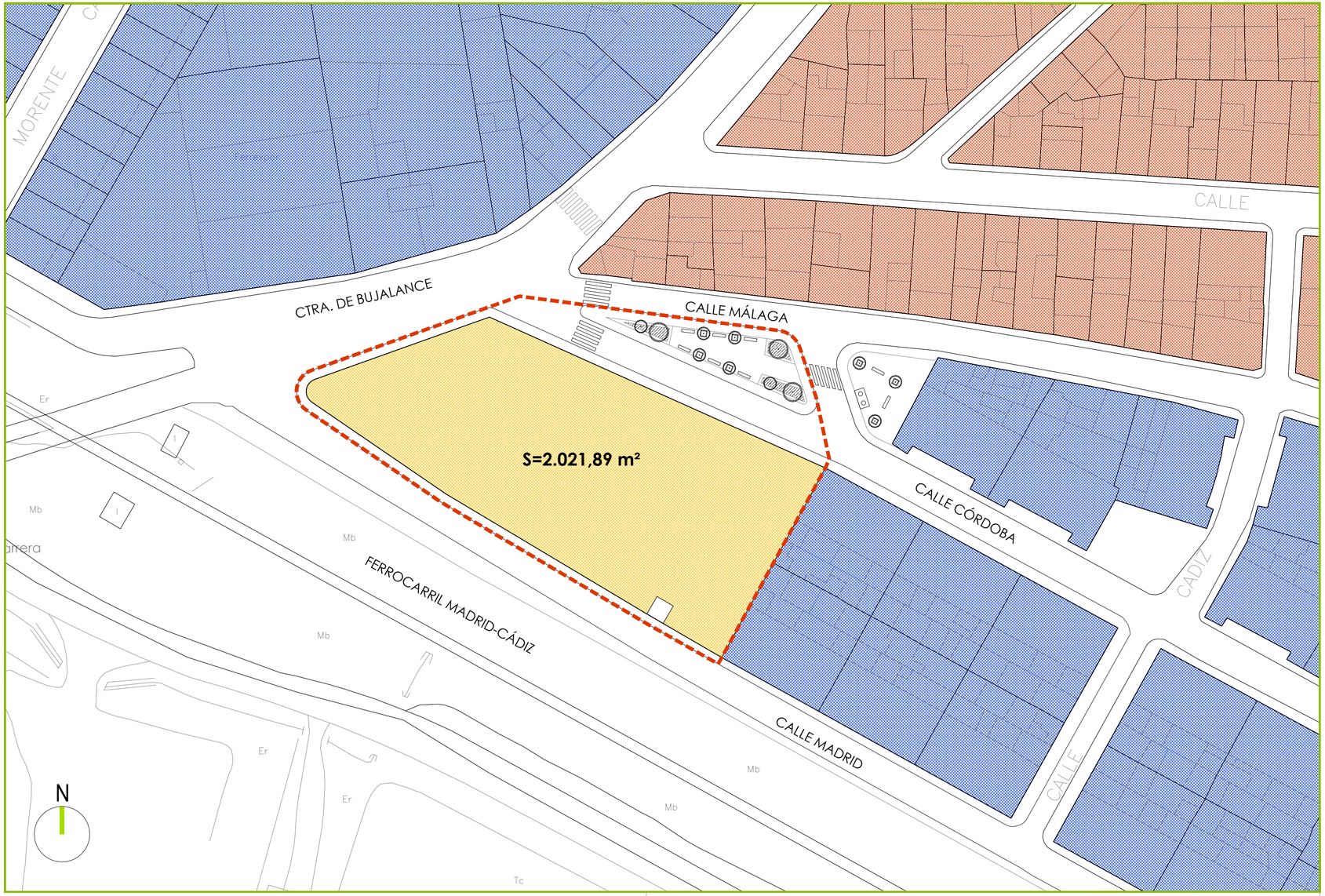
EXPEDIENTE: U02_17

ESCALA: 1/500

HOJA: 03

EQUIPO REDACTOR: PLANEM Ingeniería, Arquitectura y Urbanismo S.L.
Av. Cervantes Nº6, Local 4 - 14008 Córdoba

PROMOTOR: EXCMA. DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA




## LEYENDA

ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

### ZONIFICACIÓN

#### USOS LUCRATIVOS

| MANZANA | USO Y TIPOLOGÍA |
|---|---|
| ZONA 1 | CASCO HISTÓRICO. ORDENANZA I |
| ZONA 2 | UNIFAMILLIAR ADOSADA. ORDENANZA II |

#### DOTACIONES Y SISTEMAS LOCALES

| PARCELA | USO |
|---|---|
| | DOTACIONAL. ORDENANZA VIII |
| | VIARIO / ZONAS PEATONALES |

ESTUDIO DE DETALLE "ANTIGUO COLEGIO CTRA. DE BUJALANCE" — OCT. 2017

CONFLUENCIAS CTRA. DE BUJALANCE, C/ MÁLAGA Y C/ MADRID. VILLA DEL RIO, CÓRDOBA

PLANO: ESTADO REDORMADO. ZONIFICACIÓN

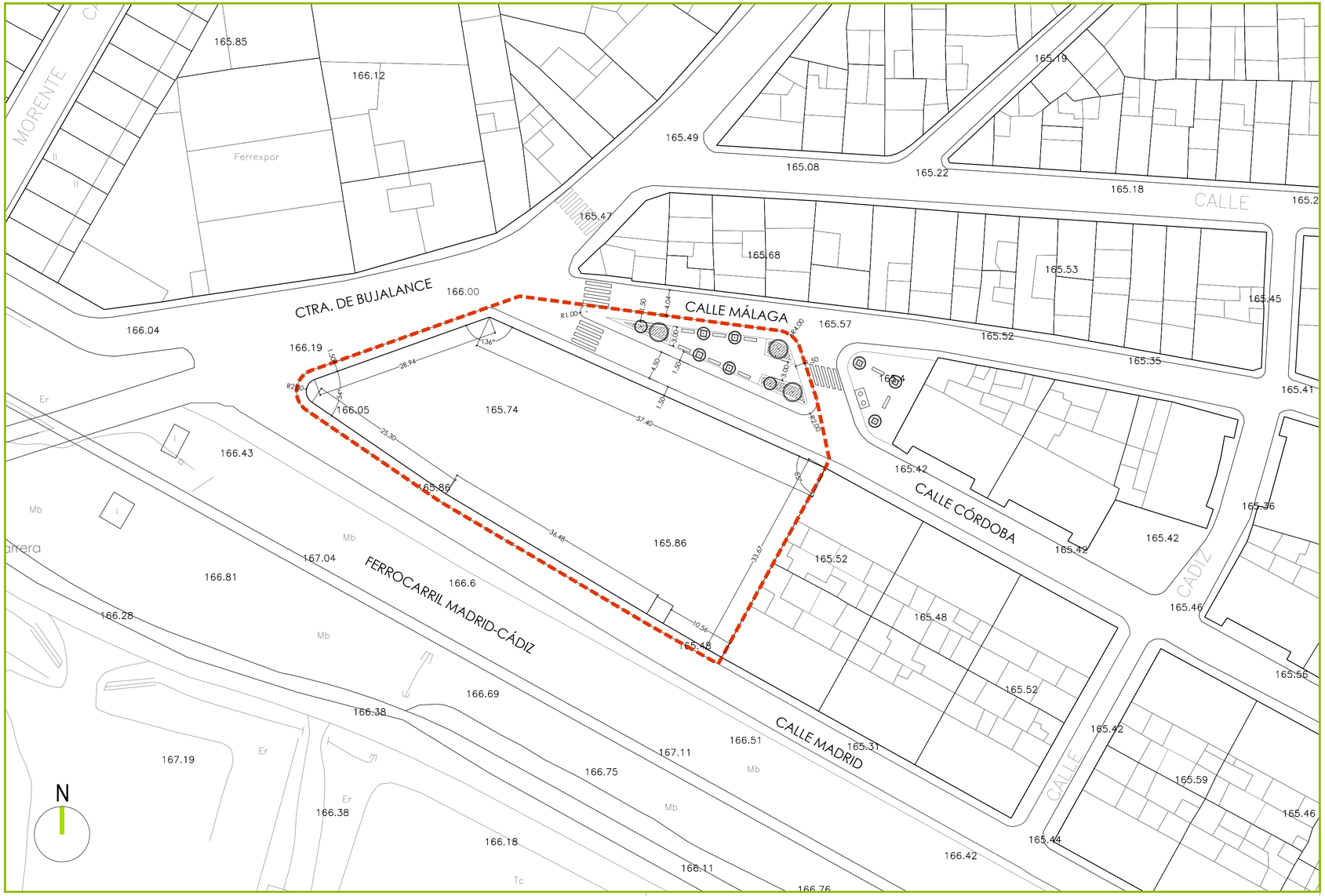
EXPEDIENTE: U02_17

ESCALA: 1/500

HOJA: 04

EQUIPO REDACTOR: PLANEM Ingeniería, Arquitectura y Urbanismo S.L.
Av. Cervantes Nº6, Local 4 - 14008 Córdoba

PROMOTOR: EXCMA. DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA




## LEYENDA

ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE "ANTIGUO COLEGIO CTRA. DE BUJALANCE" OCT. 2017

CONFLUENCIAS CTRA. DE BUJALANCE, C/ MÁLAGA Y C/ MADRID. VILLA DEL RIO, CÓRDOBA

| PLANO | EXPEDIENTE |
|---|---|
| ESTADO REDORMADO. ALINEACIONES Y RASANTES | U02_17 |
| | ESCALA 1/500 |
| EQUIPO REDACTOR | PROMOTOR |
| PLANEM Ingeniería, Arquitectura y Urbanismo S.L.<br>Av. Cervantes Nº6, Local 4 - 14008 Córdoba | EXCMA. DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA |

HOJA 05