


APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUSPENSIONES

7 MAR. 1994

COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO
CORDOBA



=====
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE VILAFRANCA DE CORDOBA
=====

MEMORIA JUSTIFICATIVA
=====

INDICE GENERAL

1.- CONTENIDO BASICO

1.1. MODELO DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL

1.1.1. Descripción y análisis de la estructura territorial.

1.1.2. Propuestas de actuación.

1.2. MODELO DE ESTRUCTURA URBANA

1.2.1. Análisis de la estructura urbana actual.

1.2.2. Descripción y justificación del modelo de distribución de usos propuesto.

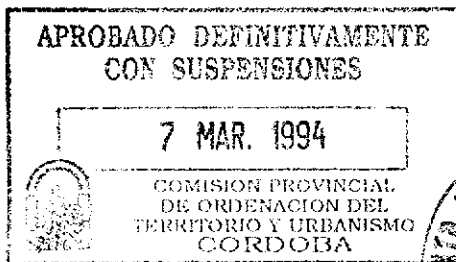
1.2.3. Propuesta de actuación.

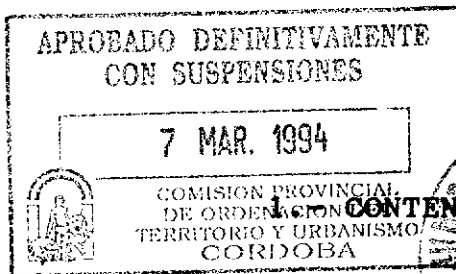
2.- ACTUACIONES DEFINITORIAS DEL MODELO URBANO.

2.1. CASCO HISTORICO

2.2. EXTENSION DEL CASCO HISTORICO

2.3. ZONAS INDUSTRIALES





1.1.- MODELO DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL

1.1.1.- Descripción y análisis de la estructura territorial.

La situación de Villafranca de Córdoba entre la Campiña y Sierra Morena le colocan en una situación fronterera entre territorios con distinta estructura.

El término municipal se organiza con la fuerte presencia del río Guadalquivir, que actúa como elemento delimitador.

Los elementos viarios de interconexión territorial se apoyan básicamente en el reconocimiento de la estructura física del territorio:

-La Carretera Nacional IV (Madrid-Cádiz) y el ferrocarril discurren apoyándose en el corredor del Guadalquivir. La relación entre asentamiento, estructura física y estructura viaria adquieren un valor sin el que el municipio de Villafranca sería difícil de entender.

-Al norte del término se produce el paso del nuevo trazado de la línea del Tren de Alta Velocidad Española.

-Otras estructuras viarias tienen su centro en Villafranca, ordenando el territorio de una forma radial, conectando la ciudad con Alcolea, Adamuz o con la N-IV.

-Especial relevancia adquieren el nuevo trazado y desdoblamiento de la N-IV, que mejorará sensiblemente las comunicaciones por carretera.

Prácticamente toda la población se concentra en el núcleo principal, existiendo pequeños núcleos de población diseminada con carácter de asentamientos rurales que poco a poco van siendo absorbidos por el primero.

En suelo agrícola destaca como lugar de especial interés la Ermita de los Remedios y su entorno.

1.1.2.- Propuestas de Actuación.

El modelo territorial que se propone parte del reconocimiento de los datos que aporta el propio territorio.

El asentamiento de Villafranca se reconoce como núcleo

urbano consolidado, por lo que se clasifica como suelo urbano, y los crecimientos previsibles se adosan a éste como suelos aptos para urbanizar.

En el término municipal se definen aquellos lugares que por sus especiales características puedan constituir enclaves de especial protección.

a) Campiña: Corresponde a zonas de campiña con cultivos intensivos de secano o regadío, que ocupan la mitad sur del término municipal de Villafranca.

b) Estribaciones de Sierra Morena: Corresponde a las zonas de sierra que ocupan la mitad norte del término.

c) Zonas de protección de Infraestructuras y Cauces Fluviales: Son los suelos adyacentes a las infraestructuras territoriales de carreteras, caminos, vías pecuarias, ferrocarriles, redes de energía eléctrica de alta tensión, redes de abastecimiento de agua, instalaciones de saneamiento de la población y cauces fluviales. A lo largo de estas infraestructuras se delimitan unas fajas de protección en las que se prohíben los usos constructivos de modo que las futuras actuaciones sobre las mismas no se encuentren limitadas por la presencia de construcciones.

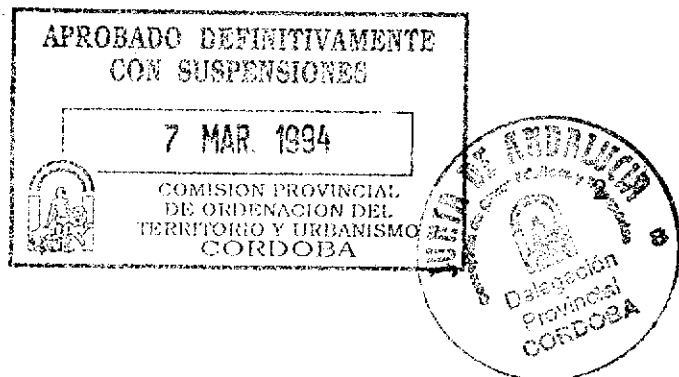
d) Zonas de protección de yacimientos arqueológicos. Corresponde a suelos en los que es obligada una protección adecuada que permita realizar los trabajos necesarios para el estudio de los yacimientos existentes.

e) Rio Guadalquivir y márgenes. Corresponde a los suelos que albergan al rio Guadalquivir y sus márgenes que deben tener una especial protección a tenor del valor de los mismos como elementos definidores del territorio y soporte del ecosistema más rico que en él encontramos.

SISTEMA DE COMUNICACIONES

El nuevo trazado y desdoblamiento de la Carretera Nacional IV (Madrid-Cádiz) a su paso por Villafranca está en fase avanzada de ejecución de obras, presentando un nudo de acceso a la altura del Puente de los Remedios.

La estructura viaria de carácter local y agrícola se mantiene en su trazado actual.



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUSPENSIONES

7 MAR. 1994



COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO
CORDOBA

MODELO DE ESTRUCTURA URBANA.

1.2.1. Analisis de la estructura urbana actual

El primer estudio arquitectónico de la configuración urbana de Villafranca responde al asentamiento de una serie de edificios que se apoyan en el arroyo que discurría por lo que hoy es la calle de tal nombre.

La estructura urbana propiamente dicha se empieza a definir tras la Reconquista, siendo el viario principal las calles Moral, Alcolea y Baja, conectadas entre ellas por otras de menor importancia y que son prolongación de los caminos que conectan con las vías pecuarias o que van a los cortijos.

El estudio de la trama urbana básica de esta población nos revela la existencia de una serie de áreas homogéneas que podrán servir de base para la determinación del proceso de crecimiento del pueblo y como consecuencia de la forma de ocupar suelo y construirlo en el futuro.

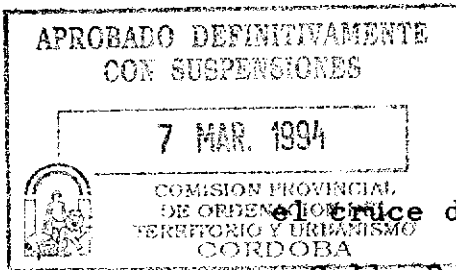
Partiendo de la generación de la actual trama y de la estructura soporte (es decir, del parcelario), y fijando las parcelas que admiten determinadas tipologías (casa-patio, casa con patio trasero, etc), y superponiendo todo ello a los accidentes geográficos y sociológicos determinantes en cierta forma del tipo de asentamiento, se ha llegado a la siguiente determinación de áreas:

- Area central formada por las manzanas números 02, 04, 05, 09, 12, 13, 17 y 20, delimitada por las calles Herrera, Cuesta, Arroyo, Ayllón Cubero, Parrilla, Carrillos y Baja. Su estructura es bastante ortogonal, con manzanas regulares con un marcado carácter urbano, y con parcelas capaces de soportar una tipología constructiva homogénea definida como casa-patio.

Es el sector más colmatado y más representativo en cuanto a al arquitectura que soporta. Lo conforman tres ejes principales constituídos por las calles Baja, Alcolea y Arroyo, que son atravesadas casi perpendicularmente por otras de menor importancia en cuanto a dimensiones y focalizaciones visuales. El entramado resultante es bastante regular y representa al sector con estructura urbana definida más antiguo del pueblo.

Apoyandose en caminos que conectan el pueblo con cortijos del entorno que en su día supusieron auténticos núcleos de población aparecen unos sectores de ampliación del núcleo central en tres zonas:

- Calle Moral en su prolongación hacia el camino que conecta con el del Puente Mocho y hacia la vía pecuaria. En



el cruce de ambos caminos se situa la Ermita de Jesús.

- Calle Pozoáfuera, que se prolonga hacia la vía pecuaria.

- Calles Ramón y Cajal y Enrique Herrera, que se prolongan hacia el Camino de Los Linares.

De las tres zonas las dos primeras comprenden una estructura lineal definida por una sola calle con edificaciones recayentes a ella. La tercera zona se formaliza por dos calles paralelas, constituyendo una estructura de manzana cerrada. La estructura del parcelario y la tipología de los edificios, e incluso las características constructivas, difieren del sector central. Este es más urbano, teniendo los otros ciertos matices rurales, apareciendo en ellos frecuentemente parcelas recayentes al campo por una de sus fachadas.

En los sectores correspondientes a la cara sur de la calle Baja y a la calle Barroso, la edificación va completando zonas vacías periféricas al núcleo central, definiendo calles. En estos sectores las parcelas suelen ser estrechas y profundas, y las de mayor superficie sirven para albergar usos de almacenaje e incluso agropecuarios. El tipo de ocupación está entre lo urbano y lo rural.

Entre el sector central y los restantes aparecen ciertas manzanas que funcionan como amortiguadores entre la estructura regular urbana del primero y la más irregular y rural de los otros. Su parcelario es irregular y atípico, adecuándose a cada zona en concreto.

Por último encontramos dos sectores más, constituídos por la barriada de los Huertos Familiares y de San José, que responden al tipo de promociones unitarias de la postguerra, caracterizados por la implantación repetitiva de módulos de vivienda unifamiliar con patio trasero, y el que forma el primitivo Huerto de las Mercedes, antigua zona de almazara y huerto.

EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

De acuerdo con lo establecido por la Ley, este Sistema se compone de dos tipos de zonas: Parques Urbanos y Parques Deportivos.

En el primer capítulo se incluyen los 4.000 m² del Parque de las Cespedillas, más los 5.500 m² del espacio libre en el entorno de la Plaza de Toros en construcción, con lo que se alcanza un estándar de 2,26 m²/hab, considerando una población de 4.200 habitantes que llegaría a alojar el suelo residencial calificado en el Casco Urbano de

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUSPENSIONES

7 MAR. 1994

COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION DEL
TERRITORIO



Villafranca en el momento de su saturación. No se han contabilizado los parques y jardines públicos de nivel zonal.

En cuanto a las áreas de parques deportivos, se incluyen en Villafranca 14.000 m², lo que supone un estándar de 3,33 m²/hab en el momento de saturación.

EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

El sistema de equipamientos urbano administrativo y sanitario se concentra en el Casco Histórico, así como la actividad comercial y mercantil.

El equipamiento escolar y deportivo se sitúa en la parte más exterior de la Extensión del Casco Antiguo. No está dotada la ciudad de centro de BUP y Formación profesional. En total en Villafranca se califican 17.300 m² de Equipamiento Docente, lo que supone un estándar de 4,12 m²/hab en el momento de saturación. No se contabilizan los equipamientos zonales a los que eventualmente se les autorice este uso.

Respecto al conjunto de equipamientos de Servicio Comunitario, existe Mercado, Casa de Cultura (en construcción) y Juventud, etc. El Consultorio Médico existente es insuficiente.

Se califica una zona genérica para equipamientos, con una superficie total de 15.000 m².

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DE IMPORTANCIA

-Alcantarillado.

* Recogida de todos los puntos de vertido libre en un colector unitario.

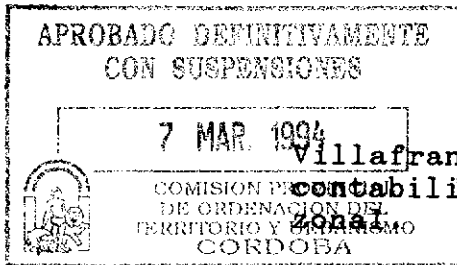
* Construcción de depuradora.

* Estudio de la red actual y programación de actuaciones necesarias a realizar para su adecuado funcionamiento.

-Electricidad.

* Dotación del número suficiente de transformadores.

* Dotación de alumbrado público en las zonas en que éste es insuficiente.



Villafranca en el momento de su saturación. No se han contabilizado los parques y jardines públicos de nivel zonal.

En cuanto a las áreas de parques deportivos, se incluyen en Villafranca 140000 m², lo que supone un estándar de 3,33 m²/hab en el momento de saturación.

EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

El sistema de equipamientos urbano administrativo y sanitario se concentra en el Casco Histórico, así como la actividad comercial y mercantil.

El equipamiento escolar y deportivo se situa en la parte más exterior de la Extensión del Casco Antiguo. No está dotada la ciudad de centro de BUP y Formación profesional. En total en Villafranca se califican 17.300 m² de Equipamiento Docente, lo que supone un estándar de 4,12 m²/hab en el momento de saturación. No se contabilizan los equipamientos zonales a los que eventualmente se les autorice este uso.

Respecto al conjunto de equipamientos de Servicio Comunitario, existe Mercado, Casa de Cultura (en construcción) y Juventud, etc. El Consultorio Médico existente es insuficiente.

Se califica una zona genérica para equipamientos, con una superficie total de 15.000 m² (Futuro campo de fútbol, etc).

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DE IMPORTANCIA

-Alcantarillado.

- * Recogida de todos los puntos de vertido libre en un colector unitario.
- * Construcción de depuradora.
- * Estudio de la red actual y programación de actuaciones necesarias a realizar para su adecuado funcionamiento.

-Electricidad.

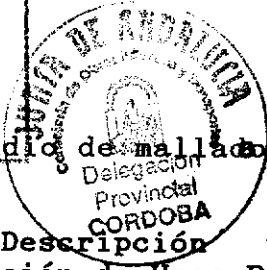
- * Dotación del número suficiente de transformadores.
- * Dotación de alumbrado público en las zonas en que éste es insuficiente.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUSPENSIONES

7 MAR. 1994



COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO
CORDOBA



Estudio de mallado de la red y actuaciones necesarias.

1.2.2.- Descripción y Justificación del Modelo de Distribución de Usos Propuesto.

La propuesta se basa en:

- Consolidar y potenciar el Uso Residencial del Casco Histórico.
- Extender el carácter Residencial a toda la Extensión del Casco Histórico.
- Trasladar con carácter general todas las industrias ligeras y medias existentes en la actualidad en el Casco al Suelo Industrial. Se permite el cambio de uso de Industrial a Residencial con el objeto de que las grandes áreas ocupadas por industrias en el sector oeste de la ciudad se situen en suelo industrial.
- Los usos Comerciales, de Hostelería y Oficinas se regulan por zonas.
- El territorio municipal no destinado a los usos Urbanos y Sistemas citados anteriormente se destina a usos Agrícolas, incluidas las zonas de servidumbre no expropiables de los Caminos Prioritarios.

1.2.3.- Propuesta de Actuación.

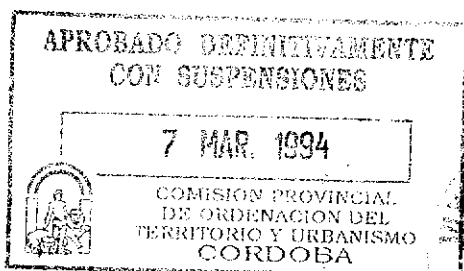
- a) Sobre la estructura general de la ciudad, se completa la ronda perimetral.
 - b) Sobre el Casco: Como objetivo general se trata de preservar y potenciar los invariantes morfológicos y tipológicos que posee, incidiendo a través de distintos parámetros con el fin de generar una dinámica de actuación ágil, flexible e intencionada que, sabiendo recoger las referencias históricas, sea capaz de desarrollar intervenciones evolutivas en el continuo de la transformación de la ciudad.
- Normas de Protección y Catalogación.
 - Modificaciones puntuales del trazado con el fin de conseguir una mayor permeabilidad de la estructura viaria y unos recorridos más fluidos.
 - Establecimiento de áreas urbanas de remodelación.

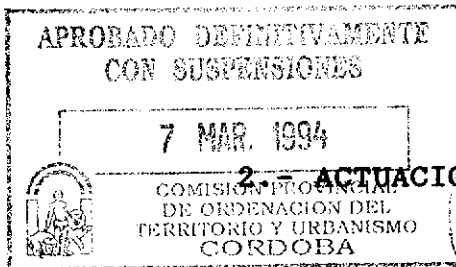
- Redacción de Normas y Ordenanzas con el fin de racionalizar la imagen urbana del casco y sus tipologías.

c) Sobre la Zona Industrial.

- Suelo industrial en el margen izquierdo de la carretera de acceso a la ciudad desde la N-IV.

- Reconocimiento de la zona industrial al oeste del casco, redactando un articulado que facilite el cambio de uso a residencial.





2.- ACTUACIONES DEFINITIVAS DEL MODELO URBANO.

Para la consecución de los fines descritos para el Modelo de Estructura Urbana previsto, se establece un conjunto de actuaciones que oportunamente concatenadas darán sentido a dicho Modelo.

2.1.- CASCO HISTORICO.

Como ya se ha descrito, corresponde a un área central de estructura bastante ortogonal, que constituye el sector más colmatado y representativo en cuanto a la arquitectura que soporta.

En Villafranca esta zona, por su fácil acceso y buena comunicación con el resto del casco, no ha perdido su natural prestigio. No obstante se hacen necesarias ciertas intervenciones que potencien su carácter de centro de servicios comunitarios, acorde con su situación central respecto de las áreas residenciales.

En este sentido se propone la potenciación de la calle Alcolea y Plaza de Andalucía como zona de interés ambiental.

Por otro lado se redactan unas ordenanzas que permitan el mantenimiento de la estructura urbana de la zona.

2.2.- EXTENSION DEL CASCO HISTORICO.

Corresponde al crecimiento anular del Casco Histórico.

En general, en esta zona la edificación está bien implantada; no obstante, debido fundamentalmente al crecimiento moderadamente rápido y sin planificación urbana que lo mediatice, se han producido algunos desajustes en la formación de las alineaciones que hacen necesaria una intervención que las corrija.

Por el mismo motivo, se presentan numerosos vacíos urbanos capaces de albergar el futuro crecimiento de las áreas residenciales, que aprovecharían las infraestructuras existentes en el entorno.

Aparte de la colmatación de los vacíos urbanos se delimita un sector de "Suelo Apto para Urbanizar" para uso residencial al suroeste del casco, que se plantea de iniciativa municipal.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO
CORDOBA



2.3 - ZONAS INDUSTRIALES.

Constituye una bolsa de suelo próxima al núcleo apoyada en la carretera que conecta la ciudad con la N-IV, y está claramente diferenciada del Casco Residencial.

La implantación de industrias que por sus especiales características deban situarse en Suelo No Urbanizable debe ser orientada hacia el tramo de la Carretera N-IV entre Villafranca y el término municipal de El Carpio, entre la carretera y la vía férrea, que verá menguado su uso en breve con la puesta en funcionamiento de la autovía Madrid-Cádiz, y hacia la zona comprendida entre la vía férrea y la autovía en la zona de la Estación.

Febrero de 1.992

Fdo: Joaquín Millán García
Arturo González Martínez