

SIG. 731

P. 26/97

MODIFICACION NN.SS. DE VILLA DEL RIO

ENCARGO
CINCORES

Representada por

D^a. CARMEN PEREZ VALERA

REDACCION

EL INGENIERO DE CAMINOS
RAFAEL JURADO LUQUE

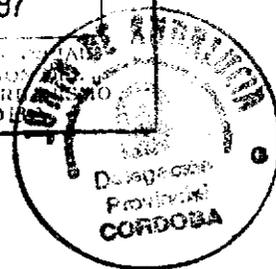
INGESA

INGENIERIA Y ESTUDIOS DE ANDALUCIA S.L.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

14 MAYO 1997

COMISION PLURAL
DE ORDENACION
TERRITORIO Y URBANISMO
CORDOBA



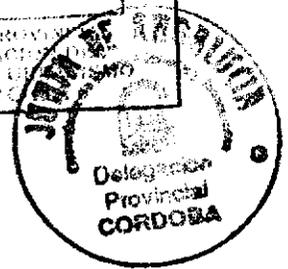
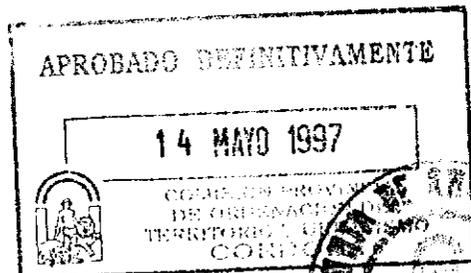


DILIGENCIA: El presente Documento corresponde
a MODIFICACION PUNTUAL NN.SS.
S-VI-8 aprobado provisionalmente
por acuerdo plenario de
6-MARZO-1977 Certifico.
Villa del Río, 7-MARZO-1977
EL SECRETARIO,

MODIFICACION NN.SS. DE VILLA DEL RIO



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde
a MODIFICACION PUNTUAL NN.SS.
S-VI-9 aprobado inicialmente
por acuerdo plenario de
25-NOVEMBRE-1976 Certifico.
Villa del Río, 5-3-1977
EL SECRETARIO,



MODIFICACION NN.SS. DE VILLA DEL RIO



INDICE

DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL NN.SS. 9-VI-76 aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 6-MARZO-1977 Certifco. Villa del Río, 7-MARZO-1977
EL SECRETARIO,

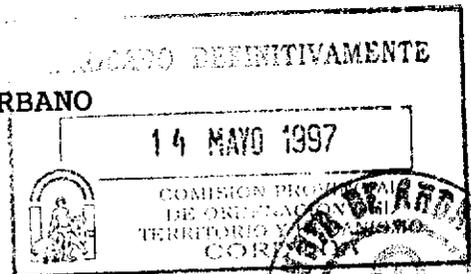
MEMORIA:

- 1.- EL PLANEAMIENTO VIGENTE Y SU PLANTEAMIENTO DEL SUELO INDUSTRIAL
 - 1.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE
 - 1.2.- EL SUELO INDUSTRIAL EN LAS NN.SS. VIGENTES
- 2.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION DE LAS NN.SS.
 - 2.1.- ANTECEDENTES
 - 2.2.- LA EVOLUCION DEL NUCLEO URBANO
 - 2.3.- RESUMEN Y JUSTIFICACION
- 3.- SOLUCION ADOPTADA
- 4.- CRITERIOS PARA LA SELECCION DE LA SOLUCION ADOPTADA
- 5.- SOLUCION ADOPTADA Y CARACTERISTICAS
- 6.- FUNDAMENTACION JURIDICA. TRAMITACION
- 7.- NORMATIVA DE DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCION
 - 7.1.- AMBITO Y PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
 - 7.2.- DETERMINACIONES MINIMAS DEL PLAN PARCIAL
 - 7.3.- EJECUCION DEL PLANEAMIENTO
 - 7.4.- ADQUISICION DE LAS FACULTADES URBANISTICAS
- 8.- DETERMINACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION URBANISTICA
- 9.- CONCLUSION

ANEJOS:



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL NN.SS. 9-VI-76 aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 25-NOVIEMBRE-1976 Certifco. Villa del Río, 5-3-1977
EL SECRETARIO,



ANEJO NUMERO 1.- ANALISIS DE ALTERNATIVAS

ANEJO NUMERO 2.- ORDENANZA DE VERTIDOS

ANEJO NUMERO 3.- IMPACTO AMBIENTAL

PLANOS (que se modifican de las NN.SS.):

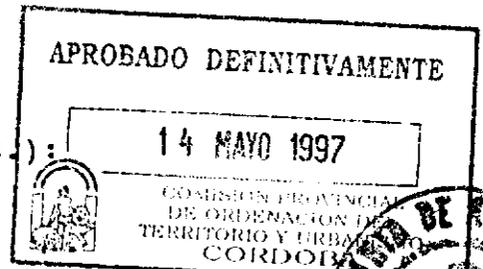
1.- CLASIFICACION DEL SUELO (T.M.)

2.- CLASIFICACION DEL SUELO

3.- USOS GLOBALES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

4.- CONEXIONES A LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS

5.- AVANCE DE ORDENACION



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL NN.SS. S-VI-21 aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 25-NOVIEMBRE-1996 Certifico.

Villa del Río, 5-3-1997
EL SECRETARIO.



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL NN.SS. S-VI-21 aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 6-MARZO-1997 Certifico.

Villa del Río, 7-MARZO-1997
EL SECRETARIO.



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde
a MODIFICACION PUNTUAL N.º 55.
S-VI-2 aprobado provisionalmente
por acuerdo plenario de
6-MARZO-1977 Certificado.
Villa del Río, 3-MARZO-1977
EL SECRETARIO,

MEMORIA



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde
a MODIFICACION PUNTUAL N.º 55.
S-VI-2 aprobado inicialmente
por acuerdo plenario de
25-NOVIEMBRE-1976 Certificado.
Villa del Río, 5-3-1977
EL SECRETARIO,





DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL NN.SS. S-VI-2/ aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 6-MARZO-1997 Certifico. Villa del Río, 7-MARZO-1997 EL SECRETARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
14 MAYO 1997
COMISION DE AFINCIAN DE ORDENACION DE TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA

MODIFICACION DE NN.SS. DE VILLA DEL RIO



MEMORIA

1.- EL PLANEAMIENTO VIGENTE Y SU PLANTEAMIENTO DEL SUELO INDUSTRIAL

1.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente actualmente en el municipio de Villa del Río, es el de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Las NN.SS. actualmente en vigor fueron tramitadas de conformidad con el siguiente calendario:

Redacción : Abril de 1.983

Aprobación Provisional: Febrero 1.986

Id. Modificaciones: Diciembre 1.986

Aprobación definitiva: Marzo 1.987

Modificación puntual para uso industrial: Marzo 1.990

1.2.- EL SUELO INDUSTRIAL EN LAS NN.SS. VIGENTES

Considerando que el objetivo planteado por la presente Modificación puntual de las Normas Subsidiarias, es posibilitar un nuevo Suelo Industrial, por las razones que más adelante se detallarán, resulta fundamental recoger el planteamiento, consideraciones y modelo de desarrollo que se realizaban en las NN.SS. vigentes para este tipo de Suelo. Este es el objeto específico del presente Apartado.

En la definición del modelo urbanístico adoptado para la población de Villa del Río, y con respecto al Suelo apto para Uso industrial, las Normas prevén un Sector de Suelo Urbanizable Industrial, UI-1 de 3,09 Ha, donde se acogerían las nuevas industrias creadas a partir de la inclusión de Villa del Río en el gran Área de Expansión Industrial.



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL NN.SS. S-VI-2/ aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 25-NOVIEMBRE-1996 Certifico. Villa del Río, 5-3-1997 EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: El presente Documento condecorado a MODIFICACION PUNTUAL NN.SS.
 aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 6-MARZO-1977 Certifico.
7-MARZO-1977
 Villa del Río,

su ubicación eran puntos pre-ferentes los relativos a accesibilidad y así, el sector industrial programado en las NN.SS. redactadas en 1983 y aprobadas en el año de 1.986 se apoyaba en las vías de comunicación entonces existentes, la N-IV y el Ferrocarril, y se situaba en el sector Este del Núcleo urbano.

Este nuevo Suelo Industrial, junto con el zonificado para este uso en el Suelo Urbano suponen un total de 117.000 m2 aproximadamente, superficie sobre la que se debe distribuir la industria existente en todas aquellas categorías que la Norma clasifica como no compatibles con la vivienda.

Con respecto a la Industria propiamente dicha, es conveniente analizar los tipos de implantaciones, a la luz de la Ordenanza que las NN.SS. disponían para este Uso. Concretamente, se referían a este uso industrial las Ordenanzas IV y V, denominadas respectivamente Industria en Pequeña Parcela e Industria en Gran Parcela. En el Cuadro que se acompaña quedan recogidos los parámetros más significativos de ambas Ordenanzas:

<u>Parámetro</u>	<u>Ordenanza IV</u>	<u>Ordenanza V</u>
Denominación	Ind. pequeña par.	Ind. gran parcela
Tipología	Aislada	Manzana cerrada
Cond. volumen		
Alineaciones	Grafiadas. Se permiten retranqueos.	Grafiadas. Se permiten retranqueos. Retranqueo delantero 4 metros para patio.
Altura max.	Variable s/neces. 1 Planta	Variable s/neces. 2 Plantas en ofic. o viviendas anejas. 1 Planta Industria
Ocupación	70%	90%
Parcela min.	280 m2	500 m2
Usos		
Básico	Ind. cat. 2 y 3	Ind. cat 3 y 4
Permitidos	Ofic. cat. 2	Ofic. cat. 1 y 2
		Viv. en cat. 1 Verde
		Deportivo
		Dotacional
Prohibidos	Los restantes	Los restantes
Cond. estéticas	Compos. libre	Compos. libre
	Materiales y acabados tradicional	Materiales y acabados tradicional

NOTA: Se considera siempre una situación óptima la ubicación de la industria en un polígono industrial. En página 30 (3ª categoría de industria) se indican las situaciones permitidas: edif. exclusivo e independiente con fachada a la calle.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 14 MAYO 1987
 COMISION PROVINCIAL
 ORDENACION DEL
 TERRITORIO Y URBANISMO
 CORDOBA



DILIGENCIA: El presente Documento condecorado a MODIFICACION PUNTUAL NN.SS.
 aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 25-NOVIEMBRE-1976 Certifico.
5-3-1977
 Villa del Río,
 EL SECRETARIO.



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL NN.SS.

S-VI-2 aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 6-MARZO-1977 Certifico.

7-MARZO-1977

espacios libres de ellos grandose en ellos una vivienda para el guarda esto se dice para el caso en el que la industria en 3ª categoría se ubique en la población consolidada, como se desprende del párrafo anterior, sin embargo la 4ª categoría ya dice que en manzanas o zonas industriales.

Con respecto al Suelo Urbanizable para Uso Industrial, contemplado en las NN.SS. vigentes en el Sector UI-1 con una superficie total de 3,54 Ha, sus características quedaron fijadas en forma definitiva mediante una Modificación Puntual de las NN.SS. publicada en el B.O.P. número 72 de 28 de Marzo de 1,990 en la forma que se indica:

<u>Parámetro</u>	<u>Ordenanza</u>
Tipología	No se determina
Cond. volumen	No se determina
Alineaciones	No se determina
Altura max.	No se determina
Ocupación	70%
Parcela min.	300 m2
Edificabilidad	1 m2t/m2s
Usos	Ind. cat. 3 y 4
Básico	Los compatibles
Permitidos	No se determinan
Prohibidos	No se determinan
Cond. estéticas	No se determinan

APROBADO DEFINITIVAMENTE

14 MAYO 1997

COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISMO

2.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION DE LAS NN.SS.

2.1.- ANTECEDENTES

La inadecuación del modelo recogido en la redacción de las NN.SS. de 1983 en cuanto a lo que específicamente se refiere al Uso Industrial, a las circunstancias que vienen aconteciendo en los últimos largos años, es un hecho del que habiendo tomado conciencia tanto el Ayuntamiento de Villa del Río como la Diputación Provincial de Córdoba y la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, se han producido numerosas actuaciones.

Merece la pena citar el Estudio realizado a instancias de la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía con el objetivo específico de determinar la zona globalmente más idónea para la ubicación de un Suelo Industrial en Villa del Río, aunque con ámbito de atracción indudablemente superior. Este estudio coincidió básicamente en su análisis y por ende en sus propuestas con las que se realizan en el presente documento.



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL NN.SS.
S-VI-2 aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 25-NOVIEMBRE-1976 Certifico.

5-3-1977

Villa del Río, EL SECRETARIO.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
14 MAYO 1997



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL NN.SS.
5-12-97 aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 6-MARZO-1997 Certificado.
Villa del Río, 7-MARZO-1997
EL SECRETARIO.

En el terreno concreto de los he-
ces, debe señalarse la creación por parte de la Excm. Di-
putación Provincial de Córdoba con el apoyo de Cajasur, de
la Empresa Corporación Industrial Córdoba Este, "CINCORES"
creada con el objetivo específico de promocionar el Suelo
Industrial en la comarca del Alto Guadalquivir. Desde el
inicio de su andadura, esta Empresa consciente no sólo por
razonamientos teóricos sino por los correspondientes Estu-
dios de Mercado de la necesidad de Suelo Industrial en Villa
del Río y de la importancia del mismo como factor
potenciador del desarrollo de la Comarca, ha centrado sus
esfuerzos en este objetivo, y fruto de los mismos es el pre-
sente documento, redactado a su iniciativa y por su encargo.

2.2.- LA EVOLUCION DEL NUCLEO URBANO

A lo largo del periodo de tiempo de vigencia de las presentes NN.SS. se han producido una serie de cambios en el estado del Núcleo urbano, que inciden de una manera muy especial en el Suelo Industrial, siendo mucho menor su incidencia en el Suelo Residencial. Citamos a continuación alguno de estos cambios, señalando su repercusión en los diferentes tipos de suelo. Como veremos, estas circunstancias y cambios implican la necesidad de definir paralelamente una modificación del Planeamiento en cuanto al Suelo Industrial, pero no afectan sustancialmente al Suelo Residencial. De otra parte, comprobaremos que la totalidad de las afecciones pueden ser resueltas mediante la simple creación de una nueva área apta para implantaciones industriales de tipo medio o pequeño, como son las previsibles en el caso de Villa del Río que ahora nos ocupa, y de acuerdo con los diferentes Estudios realizados hasta el presente.

Entramos pues en la enumeración de los cambios fundamentales ocurridos desde la vigencia de las actuales NN.SS.

1º.- Se ha construido la autovía de Andalucía que discurre al Norte del Núcleo urbano, por suelo calificado como no urbanizable, con enlaces en la entrada y salida de la población. La construcción de esta importante vía de comunicación supone un claro límite al conjunto residencial que anteriormente se desarrollaba a ambas márgenes de la travesía de la N-IV y que ahora queda limitado:

- Al Sur por la vía de ferrocarril
 - Al Este por la propia vía de ferrocarril
 - Al Norte por la citada Autovía E-5
 - Al Oeste por los Huertos Familiares
- quedando interiormente suficientes vacíos como para garantizar con holgura la demanda residencial en un futuro razonable. En este sentido se han desarrollado



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL NN.SS.
9-11-97 aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 25-NOVIEMBRE-1996 Certificado.
Villa del Río, 5-3-1997
EL SECRETARIO.



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL N.º 58.
S-VI-2 aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 6-MARZO-1997 Certificado.
 Villa del Río, 7-MARZO-1997

propone para la calificación de Suelo Industrial supone una afección mínima.

3.- SOLUCION ADOPTADA

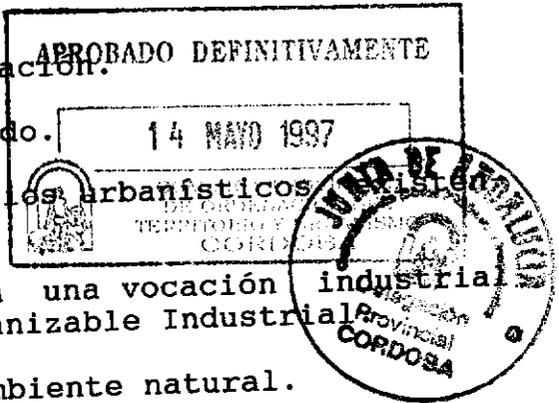
Se proyecta un Sector de Suelo Urbanizable de uso industrial de tamaño adecuado a los estudios de demanda a medio plazo, y que denominamos UI-2. Su situación, forma y extensión se reflejan en el plano de ordenación de la documentación gráfica.

En lo restante la documentación de la presente modificación se limita a incorporar las determinaciones del ya citado Estudio de Ordenación de Accesos de la Autovía aprobado por la Administración Central y que por su incidencia en la zona que se propone resulta de una especial relevancia.

4.- CRITERIOS PARA LA SELECCION DE LA SOLUCION ADOPTADA

Tras un detenido examen del entorno urbano, desde la óptica puntual que nos ocupa en el presente trabajo, la solución que se proyecta ha seguido los siguientes criterios:

- Relación adecuada con la población.
- Apoyo en el viario más adecuado.
- Rentabilización de los servicios urbanísticos y previsibles.
- Preexistencias que determinen una vocación industrial del Sector definido como Urbanizable Industrial.
- Mínimo impacto en el medio ambiente natural.



La elección resultó de un proceso exclusivamente técnico e independiente de estudio de diferentes alternativas, resultando sus conclusiones totalmente coincidentes tanto con las del Ayuntamiento de Villa del Río como con las que tenía la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, ello naturalmente con la actualización necesaria en función de los diferentes momentos de redacción de unos y otros trabajos.

5.- SOLUCION ADOPTADA Y CARACTERISTICAS

Se ha seleccionado un sector dentro de la zona situada en el Nor-Oeste del Núcleo urbano como



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL N.º 58.
S-VI-2 aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 25-NOVIEMBRE-1996 Certificado.
 Villa del Río, 5-3-1997
 EL REG. N.º 100.



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a NOTIFICACION PUNTUAL N.º 55
 S-VI-2 aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 6-MARZO-1992 Certifico.
7-MARZO-1992
 Villa del Río.

en forma relativamente reciente operaciones de importancia contando con una iniciativa pública.

- 2º.- Se ha colmatado más de un 80% del suelo industrial existente y el sector UI-1, previsto en el Planeamiento.
- 3º.- Se mantiene, pese a la antedicha colmatación del suelo industrial la demanda del mismo, existiendo una floreciente industria especialmente en el Sector de la madera, tal y como han puesto de manifiesto los Estudios Sectoriales realizados.
- 4º.- La construcción de la Autovía de Andalucía ha implicado una reestructuración de los ejes viarios, no solamente en cuanto a los planteamientos de la Administración del Estado, sino en cascada a los de las Administraciones autonómica y local. La reciente aprobación del Estudio de Ordenación de Accesos a la Autovía de Andalucía por parte de la Administración Central, concretado en la zona que nos ocupa en el Estudio Previo EP-1-E-49 que afecta a los enlaces y vías de servicio de la Autovía en las inmediaciones del núcleo urbano de Villa del Río y el abandono del trazado actual de la Carretera 420 a Cardeña y Villanueva del Duque como definitivo y a ampliar, por parte de la Administración autónoma son circunstancias que inciden netamente en el planteamiento del Suelo Industrial, tremendamente influido por estos ejes de comunicación dada su ~~total necesidad de accesibilidad.~~

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 14 MAYO 1997

2.3.- RESUMEN Y JUSTIFICACION

Al seguir creciendo las necesidades industriales y carecerse de Suelo para atenderlas, es preciso planificar una nueva implantación industrial que se basen en los Estudios previos realizados, actualizándose a la luz de las nuevas circunstancias concurrentes -especialmente las derivadas de la nueva red interterritorial de comunicaciones- posibilite un desarrollo adecuado.

Se hace pues necesario una modificación del Planeamiento con el objetivo de solucionar este único aspecto, la falta de Suelo Industrial, y ello con carácter urgente para evitar implantaciones indeseadas que hipotequen desarrollos posteriores, y hacer esta modificación de forma que inicie lo que debe ser un camino proyectado a largo plazo y redunde en un beneficio para el conjunto de la estructura urbana.

Hay que considerar que no precisa ser modificada ninguna otra circunstancia, determinación u ordenanza de las vigentes y que la ubicación que se



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a NOTIFICACION PUNTUAL N.º 55
 S-VI-2 aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 25-NOVIEMBRE-1996 Certifico.
5-3-1997
 Villa del Río.
 EL SECRETARIO.



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL N.º 55.
 S-VI-2/ aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 6-NOVIEMBRE-1977 Certificado.
 Villa del Río, 7-NOVIEMBRE-1977
 EL SECRETARIO.

quedó señalado después de un estudio comparativo entre varias, y en principio de alternativas, ubicaciones posibles. El estudio se ha realizado sobre los criterios establecidos en el apartado anterior, y se incluye como Apéndice del presente documento.

La zona seleccionada tiene las siguientes características:

1º.- Está dentro del gran sector delimitado por el camino de las vegas, el camino de servicio de la Autovía E-5 y la Subestación de Sevillana, y que con límite arbitrario al Norte (determinado por las características de su propia ordenación) podemos decir presenta mayor vocación industrial.

2º.- Dentro de este gran sector, la delimitación concreta del Suelo Urbanizable Industrial propuesto en la presente Modificación, viene determinada por las necesidades reales del municipio en un plazo medio, con un razonable margen de seguridad. Por ello se clasifica un área de unas 10 Ha. ubicada en un punto central respecto del gran espacio señalado en el punto precedente. Esta elección obedece a las siguientes razones:

- 1.- No debe ubicarse el Suelo Industrial excesivamente alejado del núcleo urbano de Villa del Río.
- 2.- Como resulta fácilmente comprensible, tampoco es conveniente una ubicación excesivamente próxima.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 14 MAYO 1997
 COMISION PROYECTOS DE ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISTICA
 CORDOBA



3.- Es fundamental establecer la prioridad que marca la vía de conexión paralela a la Autovía, planteada y aprobada por el Ministerio de Fomento, que deberá constituirse en el eje fundamental del desarrollo industrial.

4.- La evitación de tensiones urbanísticas sobre el Suelo No Urbanizable, aconseja claramente alejarse del hipotético eje que podría ser el camino agrícola de las vegas, alejando del mismo cualquier dotación de infraestructuras y consagrando su función agrícola.

3º.- Presenta una muy buena conexión al viario interurbano N-IV, E-5 y al de Villa del Río a través del Nudo y rotonda que está prevista, por el Ministerio de Fomento en el citado documento EP-1-E-49, con la creación de vía de servicio idónea para apoyar el suelo industrial.

4º.- Su situación equilibra la estructura urbana, contrapesando la actual concentración del uso industrial en el extremo SE, y evita la tensión excesiva en esa dirección. Por tanto, el presente Documento corresponde a



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL N.º 55.
 S-VI-2/ aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 25-NOVIEMBRE-1976 Certificado.
 Villa del Río, 5-3-1977
 EL SECRETARIO.



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL NN.SS. 3-VI-2 aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 6-MARZO-1997 Certificado.

Villa del Río, 7-MARZO-1997

centralidad de la actual "Villa del Río" núcleo residencial y de servicios".

5º.- En lo que se refiere a los Servicios urbanísticos:

- 1.- El Abastecimiento de agua potable resulta no sólo posible sino muy factible tanto a través de la red municipal como la del Consorcio.
- 2.- El Saneamiento resulta fácil en coordinación con los proyectos municipales, garantizándose la depuración de las aguas residuales del Polígono, directamente en una primera etapa y unidas a las del núcleo de Villa del Río posteriormente. Actualmente Villa del Río carece, no sólo de depuración para sus aguas residuales sino incluso de la unificación de vertidos. A los efectos de prevenir un adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración, se incorpora a las determinaciones que se proponen en la presente Modificación Puntual de las NN.SS. la correspondiente Ordenanza de Vertidos para aplicar en el Sector Urbanizable Industrial UI-2 que se contempla.
- 3.- El suministro eléctrico resulta fácil por su proximidad a una subestación y a una línea de transporte en M.T. con capacidad suficiente.

6º.- Vocación del terreno.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

El terreno con uso agrícola actualmente, presenta algunas implantaciones industriales, que han producido ya una irrecuperable pérdida de la calidad del primitivo paisaje agrícola, paisaje por otra parte nada significativo a diferencia del existente en otros puntos de las proximidades al núcleo urbano.

7º.- Impacto ambiental, mínimo: por las consideraciones precedentes, y por la observación detallada del medio físico, flora y fauna realizado en el trabajo específico que se acompaña e incorpora a la presente Modificación.

8º.- Posibilidades futuras. Las características físicas del territorio posibilitan un crecimiento del sector hasta un futuro -hoy lejano-, mediante una progresiva calificación de suelo dentro del gran sector señalado en el punto primero. Esta posibilidad hace necesario adoptar medidas de protección que preserven este suelo para el momento en que fuera necesaria su incorporación al Suelo Industrial, incorporación que no resultaría posible si continuaran fenómenos como los detectados de implantación numerosa de construcciones en Suelo No Urbanizable, al amparo de la DILIGENCIA: Es el presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL NN.SS. 3-VI-2 aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 25-NOVIEMBRE-1996 Certificado.



Villa del Río, 5-3-1997

EL ALCAIDE



DILIGENCIA: El presente Documento
 a MODIFICACION PLANTEAMIENTO N.º 55.
 S-VE-2/ aprobado provisionalmente
 por acuerdo plenario de
6-MARZO-1977 Certifico.
7-MARZO-1977
 Villa del Río, EL SECRETARIO

Urbanizable Industrial tiene una superficie de 100.000 m² y ocupa el lugar central de la zona, situándose enfrente a otras instalaciones industriales existentes, y pudiendo afirmarse sobre todas las consideraciones anteriores que la gestión está asegurada al pertenecer el suelo a la Empresa pública CINCORES.

La zona en su totalidad se califica como Suelo No Urbanizable estableciéndose en el perímetro inmediato las medidas de protección adecuadas para garantizar que se preservan sus características actuales de cara a un futuro e hipotético uso industrial.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 14 MAYO 1997

6.- FUNDAMENTACION JURIDICA. TRAMITACION

La propuesta que incorpora este documento, no supone la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio. La alteración de la clasificación del suelo viene motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por lo que conforme a los apartados 4 y 5 del art. 126 de la Ley del Suelo, esta propuesta de ordenación, no entraña la revisión del planeamiento general, sino que antes bien, encaja en el concepto de modificación del plan, a que el último de los apartados del citado precepto se refiere, por tratarse de un cambio aislado en la clasificación y calificación del suelo.

Conforme a lo dispuesto en el art. 128.1 L.S., la tramitación de este documento, se atenderá a las disposiciones que regulan la tramitación y aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, contenidas en el art. 114 de la tan citada Ley.

7.- NORMATIVA DE DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCION

7.1.- AMBITO Y PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Se propone una superficie total de 10 Ha, que se deberá desarrollar con un único Plan Parcial que cumpla las determinaciones de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

La parcela de superficie 10 Ha. tiene una forma levemente trapezoidal, con una anchura media de 268 mts. Presenta una fachada ligeramente curva, de dimensión 275 mts. hacia la autovía. Inmediatamente por delante de ella discurre el camino de servicio. Entre la parcela y el río se encuentra, a 250 mts. aproximadamente, el camino a las vegas, que discurre paralelo a la linde de mayor dimensión.



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PLANTEAMIENTO N.º 55.
 S-VE-2/ aprobado inicialmente
 por acuerdo plenario de
25-NOVIEMBRE-1976 Certifico.
5-3-1977
 Villa del Río, EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE
14 MAYO 1997
COMISIÓN DE DETERMINACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CORDOBA



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL NN.SS. 5-VI-2 aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 6-MARZO-1997 Certificado. 7-MARZO-1997
Villa del Río, EL SECRETARIO,

Al viario deberá accederse desde la vía de servicio y deberá plantearse de forma que pueda extenderse a sectores industriales futuros.

Dicha vía de servicio y la Rotonda de conexión con la Autovía N-IV E-5 son, por su propia forma de definición (desde la Administración Central del Estado) y por su función (conexión general del núcleo urbano con la red de comunicaciones del Estado) Sistemas Generales del viario municipal. Su ejecución debería ser abordada lógicamente por el Ministerio de Fomento a partir del correspondiente convenio con el Ayuntamiento de Villa del Río.

Sin embargo, la aprobación del Proyecto de Ordenación de Accesos de la Autovía de Andalucía, se realiza sin implicar las correspondientes consignaciones presupuestarias por parte del Ministerio de Fomento y, resultando obligatorio que cualquier nuevo acceso o modificación de los existentes se adapte a la ordenación aprobada, ello equivale a forzar a los interesados a la ejecución de las obras consiguientes. En este sentido, el Plan Parcial y muy especialmente el Proyecto de Compensación deberán establecer las condiciones en que se podrá llevar a efecto la construcción de este viario de enlace con la Autovía.

Otro aspecto que deberá contemplarse con especial cuidado en el Plan Parcial es el de la depuración de las aguas residuales, conforme se exige por la vigente Legislación de Aguas. En este campo, nos encontramos con la situación de que el municipio de Villa del Río carece de sistema depurador alguno, es más, ni siquiera tiene resuelta la fase previa de unificación de vertidos. Por ello, la solución adoptada en el Plan Parcial deberá ser válida tanto en el momento presente -municipio sin depuración de residuales- como en el futuro cuando Villa del Río cuente, como es obligado, con una Estación Depuradora de Aguas Residuales. Para garantizar un adecuado funcionamiento y una correcta explotación de la EDAR, tanto en la fase en que sea exclusiva del Polígono Industrial cuya calificación se contempla en la presente modificación de Normas Subsidiarias, como en la futura en que sean tratadas en la EDAR del municipio, se acompañan como Anejo Ordenanzas de Vertido, que deberán cumplimentar las industrias que se instalen en el Polígono Industrial UI-2.

Finalmente, desde un punto de vista urbanístico en sentido reducido, las Ordenanzas de aplicación siguen la pauta marcada en la Ordenanza V de la actual redacción de las NN.SS. de Planeamiento, con matizaciones puntuales. La numeramos como Ordenanza XII: Nueva Industria, y es la siguiente:



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL NN.SS. 5-VI-2 aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 25-NOVIEMBRE-1996 Certificado. 5-3-1997
Villa del Río, EL SECRETARIO.



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PLANTAL N.º 55 5-VI-97 aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 6-MARZO-1997 Córdoba. Villa del Río, 7-MARZO-1997 EL SECRETARIO,

a) Tipología

Edificación industrial.

b) Condiciones de volumen

- Alineaciones exteriores.

Serán las fijadas en el Plano correspondiente del Plan Parcial que desarrolle el sector.

- Número de plantas y altura máxima.

El máximo será de dos plantas; baja más una.

La altura máxima no se establece, debiendo justificarse en caso de sobrepasar los 9 mts.

- Parcela mínima.

Será de 300 m². 14 MAYO 1997

- Ocupación máxima.

Vendrá dada por las condiciones de alineación exterior y a linderos, que establece el Plan Parcial.

- Edificabilidad máxima.

1 m²t/m²s sobre parcela neta.

c) Condiciones de uso

- Uso básico: Industrial en todas las categorías.

- Usos permitidos: Oficinas en categorías 1^a y 2^a. Vivienda en categoría 1^a y destinada únicamente al servicio de vigilancia y mantenimiento de las instalaciones. Verde. Deportivo. Dotacional. Comercial.

- Usos prohibidos: Los restantes no mencionados.

d) Otras condiciones



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PLANTAL N.º 55 5-VI-97 aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 15-NOVIEMBRE-1996 Córdoba. Villa del Río, 5-3-1997 EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL NN.SS.
S-VI-2 aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 6-MARZO-1997 Certificado.
 Villa del Río, 7-MARZO-1997

Se recogerán las medidas necesarias para evitar cualquier aspecto negativo ambiental. A estos efectos, en referencia al diseño del sector, en la OO del PP se tratará el borde de forma que disminuya la incidencia visual sobre el paisaje, retranqueando las traseras de las edificaciones y estableciendo para el cerramiento y zona libre posterior de las parcelas una ordenanza que garantice la calidad del paisaje y el tratamiento vegetal adecuado.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 14 MAYO 1997
 COMISION PROY. DE ORDENAM. TERRITORIO Y URBANISTICA
 CORDOBA

7.3.- EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Para la ejecución del Plan Parcial se seguirá el sistema de compensación

7.4.- ADQUISICION DE LAS FACULTADES URBANISTICAS

El Plan Parcial contendrá un Plan de etapas acorde con la legislación vigente, en el cual se definirá el tiempo y forma de adquirir las facultades urbanísticas.

8.- DETERMINACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION URBANISTICA

El único objetivo planteado es que, al socaire de la proximidad del Suelo Urbanizable y las dotaciones del mismo, no se desarrollen procesos más o menos consentidos de edificación que en el futuro harían totalmente inviable su uso como Suelo Industrial y en el presente suponen el total deterioro del ámbito como se detecta en algunas zonas próximas al suelo que se califica.

En este sentido se permitirán la totalidad de las utilizaciones típicamente agrícolas y se actúa mediante las Ordenanzas propuestas de forma que se impidan actuaciones edificatorias de tipo industrial. Se siguen, como no podía ser de otra forma tratándose de una modificación puntual, las bases, criterios y ordenanzas de las vigentes NN.SS. con aportación exclusivamente de algunos matices puntuales. Téngase en cuenta que las vigentes NN.SS. especifican en su Cap. 3 "Normativa del Suelo No Urbanizable" y 2n 2l punto 3.3 "Suelo No Urbanizable Común" lo que textualmente se transcribe:

"..., su uso fundamental es el agrícola de secano y regadío y en él no se permitirán actuaciones que transformen en urbano el uso rural. Se permitirán instalaciones destinadas únicamente a la explotación agrícola, debiéndose justificar suficientemente dicha vinculación." (el subrayado es nuestro)



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL NN.SS.
S-VI-2 aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 25-NOVIEMBRE-1996 Certificado.
 Villa del Río, 5-3-1997
 EL SECRETARIO.



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL NN.SS. 5-VI-2 aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 6-MARZO-1977 Certificado.

Villa del Río, 7-MARZO-1977
EL SECRETARIO,

de vigencia de las NN.SS. en embargo, a lo largo del periodo se han producido, especialmente en las proximidades del suelo que se propone como Urbanizable para Uso Industrial, implantaciones que son netamente industriales, y que en algún caso cuentan con las preceptivas autorizaciones administrativas. Se trata pues de remarcar simplemente lo que se señala en las vigentes NN.SS., alertando así a las diferentes Administraciones implicadas de la especial sensibilidad de la zona.

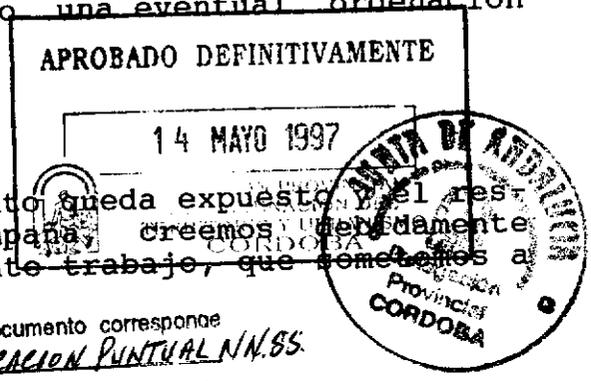
La Ordenanza resultante, que numeramos como Ordenanza XIII, es la siguiente:

Se considera como Suelo No Urbanizable de Especial Protección Urbanística el grafiado en los Planos del Término. Tal y como se especifica para el Suelo No Urbanizable Común en las actuales NN.SS., su uso fundamental es el agrícola de secano y regadío y en él no se permitirán actuaciones que transformen en urbano el uso rural. Se permitirán instalaciones destinadas únicamente a la explotación agrícola, debiéndose justificar suficientemente dicha vinculación; excluyéndose explícitamente las instalaciones ligadas a cualquier tipo de proceso industrial sobre estos mismos productos agrícolas. No se permitirán las edificaciones a que se refiere la regla segunda del apartado 3 del art. 16 de la Ley del Suelo.

Dadas las previsibles tensiones urbanísticas en la zona, las Administraciones Públicas velarán por el muy exacto cumplimiento de lo anterior, adoptando las medidas pertinentes para garantizar de forma efectiva que las edificaciones se destinen exclusivamente al uso agrícola. Igualmente se atenderá al estricto cumplimiento de las condiciones de segregación de las fincas existentes y se evitará la creación de infraestructuras y servicios urbanísticos, todo ello en evitación de que se realicen actividades que impidan en el futuro tanto el actual uso agrícola, como una eventual ordenación urbana industrial.

9.- CONCLUSION

Con cuanto queda expuesto y el resto de Documentación que se acompaña, creemos debidamente justificado el alcance del presente trabajo, que sometemos a



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL NN.SS. 9-VI-2 aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 95-NOVIEMBRE-1976 Certificado.

Villa del Río, 5-3-1977
EL SECRETARIO,

[Handwritten signature]

la tramitación correspondiente.

Córdoba, Septiembre de 1.996
I N G E S A
EL INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.

Fdo: Rafael Jurado Luque
Colegiado número 4.682

APROBADO DEFINITIVAMENTE
14 MAYO 1997
COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO
CORDOBA



BOLEGIO DE ING. DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
22.01.97 000461
VISADO DEMARCACION DE
ANDALUCIA OCCIDENTAL

DILIGENCIA: El presente Documento corresponde
a MODIFICACION PUNTUAL N. 55.
8-VI-96 aprobado inicialmente
por acuerdo plenario de
15-NOVIEMBRE-1996 Certifico.



Villa del Río, 5-3-1997
EL SECRETARIO.

DILIGENCIA: El presente Documento corresponde
a MODIFICACION PUNTUAL N. 55.
8-VI-96 aprobado provisionalmente
por acuerdo plenario de
6-MARZO-1997 Certifico.



Villa del Río, 7-MARZO-1997
EL SECRETARIO.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
14 MAYO 1997



ANEJO NUMERO 1 ANALISIS DE ALTERNATIVAS

DILIGENCIA: El presente Documento corresponde
a MODIFICACION PUNTUAL NNSG
S-VI-97 aprobado inicialmente
por acuerdo plenario de
25-NOVIEMBRE-1996 Certifico.

Villa del Río, 5-3-1997
EL SECRETARIO,



~~AS~~

DILIGENCIA: El presente Documento corresponde
a MODIFICACION PUNTUAL NNSG
S-VI-97 aprobado provisionalmente
por acuerdo plenario de
6-MARZO-1997 Certifico.

Villa del Río, 7-MARZO-1997
EL SECRETARIO,



~~AS~~

APROBADO DEFINITIVAMENTE
14 MAYO 1997
COMISIÓN PROVINCIAL
DE ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO Y URBANISMO
CORDOBA



INFORME SOBRE ALTERNATIVAS DE UBICACION PARA POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLA DEL RIO (CORDOBA) PROMOVIDO POR CINCORES

DILIGENCIA: El presente Documento corresponde
a MODIFICACION PUNTUAL N.º 55.
8-VI-97 aprobado inicialmente
por acuerdo plenario de
15-NOVIEMBRE-1996 Cerífico.

Villa del Río, 5-3-1997
EL SECRETARIO,



[Handwritten signature]

DILIGENCIA: El presente Documento corresponde
a MODIFICACION PUNTUAL N.º 55.
8-VI-97 aprobado provisionalmente
por acuerdo plenario de
6-MARZO-1997 Cerífico.

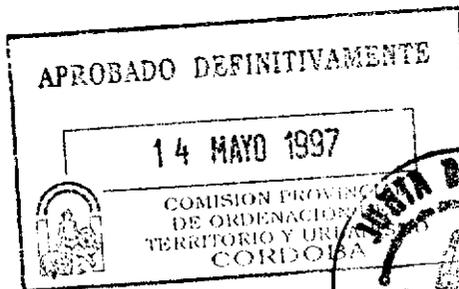
Villa del Río, 7-MARZO-1997
EL SECRETARIO,



[Handwritten signature]

INFORME SOBRE ALTERNATIVAS DE UBICACION PARA
POLIGONO INDUSTRIAL EN VILLA DEL RIO (CORDOBA)

PROMOVIDO POR CINCORES



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a NOTIFICACION PUNTUAL N.º 55 4-VI-97 aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 25-NOVEMBRE-1996 Certificado. 5-3-1997 Villa del Río, EL SECRETARIO,

1.- ANTECEDENTES

Constituyen antecedentes del presente trabajo las actuaciones emprendidas directamente por CINCORES con vistas a la materialización de un Polígono Industrial en Villa del Río (Córdoba) ante la circunstancia de estar ya colmatado el actualmente existente. De estas gestiones se da cuenta en el momento del encargo al equipo rector del presente documento.

Estos trabajos previos se dirigen tanto a la selección inicial de posibles ubicaciones, como a los primeros contactos con los propietarios de terrenos con opción o a los relativos a la posible calificación de los terrenos que los hiciera aptos para su pretendido uso industrial.

Todas estas gestiones se han realizado a un nivel que puede calificarse como previo, y quedan pendientes de una continuación y profundización que deberán orientarse en el presente Informe.

2.- ENCARGO

Como ha quedado señalado, se redacta el presente Informe por encargo de CINCORES, Corporación Industrial Córdoba Este, S.A., representado a estos efectos por D^a. Carmen Pérez Valera.

3.- OBJETO

El objeto del presente Informe es múltiple. Sucintamente enunciado y de conformidad con el planteamiento formulado en el encargo se trata de orientar directamente a CINCORES como Entidad promotora, de las diferentes ventajas convenientes de las distintas



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a NOTIFICACION PUNTUAL N.º 55 6-VI-97 aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 6-MARZO-1997 Certificado. 7-MARZO-1997 Villa del Río, EL SECRETARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
14 MAYO 1997



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL N.º 55.
S-VI-2/1 aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 6-MARZO-1997 Certificado.
7-MARZO-1997



alternativas de ubicación previamente estudiadas por dicha Empresa. Esta enumeración genérica, estructurada a efectos prácticos en Capítulos conceptualmente independientes supone:

- Análisis del Planeamiento actual y necesidades, en su caso, de nuevas figuras de Planeamiento.
- Análisis de la Legislación de Protección Ambiental y afecciones en su caso a los terrenos que nos ocupan.
- Análisis de la infraestructura existente y las posibilidades de dotación a los terrenos que nos ocupan de los diferentes servicios urbanísticos: Agua potable, Alcantarillado y Depuración de aguas residuales, Suministro de Energía eléctrica y Telefonía.
- Análisis de las conexiones con la red viaria urbana de Villa del Río (en particular con el antiguo Polígono Industrial) y con la red interurbana que supone la Autovía de Andalucía.
- Posible dotación de infraestructura de Gas, a través de las redes de ENAGAS y Gas Andalucía.
- Afecciones de vías de comunicación, red hidrológica, etc. en los diferentes terrenos analizados.
- Esquemas iniciales de las posibles ordenaciones de los Polígonos en cada una de las alternativas y aprovechamiento, ventajas y desventajas de cada una de ellas.

Esta descomposición, quizá más conceptual y teórica que real por el considerable grado de implicación interna de los diferentes conceptos barajados creemos resulta sumamente útil para formular una idea concreta de las posibilidades de cada alternativa, y por tanto resulta enormemente práctica para

- Optar por la decisión más adecuada.
- Determinar desde el inicio las actuaciones: administrativas, técnicas y legales que deberán llevarse a cabo para lograr el objetivo final de materializar el Polígono Industrial que se plantea por la Entidad encargante.
- Evaluar las complicaciones y costos futuros que incidirán en el desarrollo del Polígono y, por consiguiente, las limitaciones económicas que se imponen a una admisible repercusión del suelo bruto en el precio final del suelo urbanizado.

DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL N.º 55.
S-VI-2/1 aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 25-NOVIEMBRE-1996 Certificado.
5-3-1997



Villa del Río, EL SECRETARIO.

DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL N.º 55.

S-VI-2 aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 6-MARZO-1997 Certificado.

Villa del Río, 7-MARZO-1997
EL SECRETARIO,



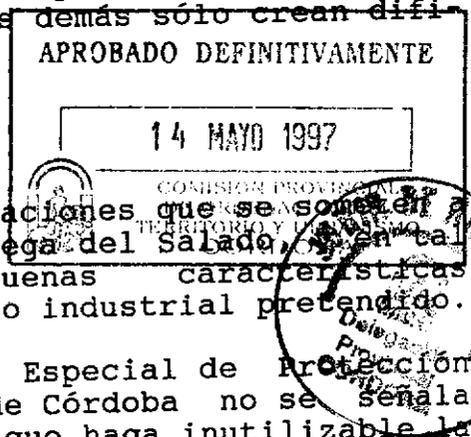
4.- ENCAJE EN EL TERRITORIO

No cabe duda de lo negativo que, de entrada, tiene la implantación de un Polígono Industrial en cuanto a impacto en el territorio. En este sentido hay que señalar como la Ley 7/1994 de 18 de Mayo (BOJA núm. 79 de 31 de Mayo) exige la redacción de un Estudio de Impacto Ambiental para la aprobación y tramitación de unas Normas Subsidiarias, figura de Planeamiento a la que será preciso recurrir en primer lugar para posibilitar el Polígono que se pretende.

Resulta por tanto aspecto de la máxima prioridad el estudio del impacto que las posibles ubicaciones presentan sobre el Medio Ambiente, señalando si pueden o no ser asumibles y adicionalmente avanzando las medidas correctoras que serán necesarias.

En este sentido, existirán impactos que son comunes a las diferentes ubicaciones que se analizan y que incidirán en la posibilidad real de implantación de un Polígono en Villa del Río, y otros que son específicos de alguna ubicación concreta, y en tal sentido aconsejan optar por la contraria.

Resaltar, finalmente, antes de entrar en el detalle de los impactos que se producen la distinta cualificación de las conclusiones relativas al impacto medio ambiental y las correspondientes a otros aspectos que se estudiarán en el presente documento. En primer lugar por el tipo de daño que se produce, ya que el primero puede ser irreparable mientras que el segundo es meramente económico, y además los aspectos medioambientales pueden imposibilitar legalmente la actuación, mientras los demás sólo crean dificultades técnicas.



4.1.- Consideraciones comunes

Las implantaciones que se someten a estudio se ubican en la zona de la Vega del Salado, en tal sentido presentan unas muy buenas características agrológicas, incompatibles con el uso industrial pretendido.

En el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba no se señala ninguna limitación o especificación que haga inutilizable la zona -al fin y a la postre ambas ubicaciones posibles se sitúan en una zona similar, es decir la Vega del Guadalquivir-, aunque la simple inspección visual pone de relieve el secular uso agrícola del suelo, más intenso en la zona "A" y algo más degradado en la zona "B" en cuyas inmediaciones se localizan algunas construcciones.

DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL N.º 55.

S-VI-2 aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 15-NOVIEMBRE-1996 Certificado.

Villa del Río, 5-3-1997
EL SECRETARIO,





DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL N.º 55.
S-VI-2 aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 6-MARZO-1977 Certifico.

Villa del Río, 7-MARZO-1977

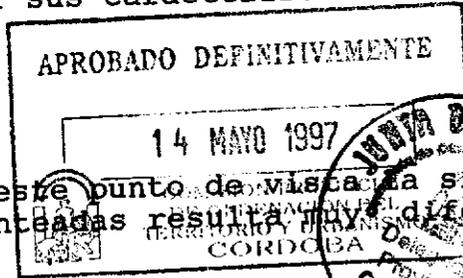
En el sentido ~~secundario~~ podemos señalar que estas ~~ubicaciones~~ se encuentran inmediatas al Casco Urbano de Villa del Río y al trazado de la Autovía N-IV/E-5, con lo que ello supone de alteración previa del marco natural, haciendo más tolerable el impacto que indiscutiblemente producirá el Polígono Industrial. Esto resulta especialmente válido en el caso de la zona "B" como se ha señalado.

4.2.- Consideraciones específicas

Aunque posteriormente volveremos sobre el tema desde el punto de vista concreto de lo que podía ser un avance de Estudio de Impacto Ambiental, queda claro en un primer análisis superficial un mejor encaje del Polígono Industrial en la ubicación que denominamos "B", mientras que la zona "A", ubicada en un bello meandro del arroyo Salado invita a preservar sus características naturales y uso agrícola.

5.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

Desde este punto de vista la situación de las dos ubicaciones planteadas resulta muy diferente.



Se estima, de partida y como valor estándar sin conocer el uso del Polígono e industrias de ubicación previsible, un caudal necesario en torno a 15 l/seg. Esto nos lleva a canalizaciones de 100 mm. de diámetro para la alimentación, y una necesidad de almacenamiento de unos 500 m3.

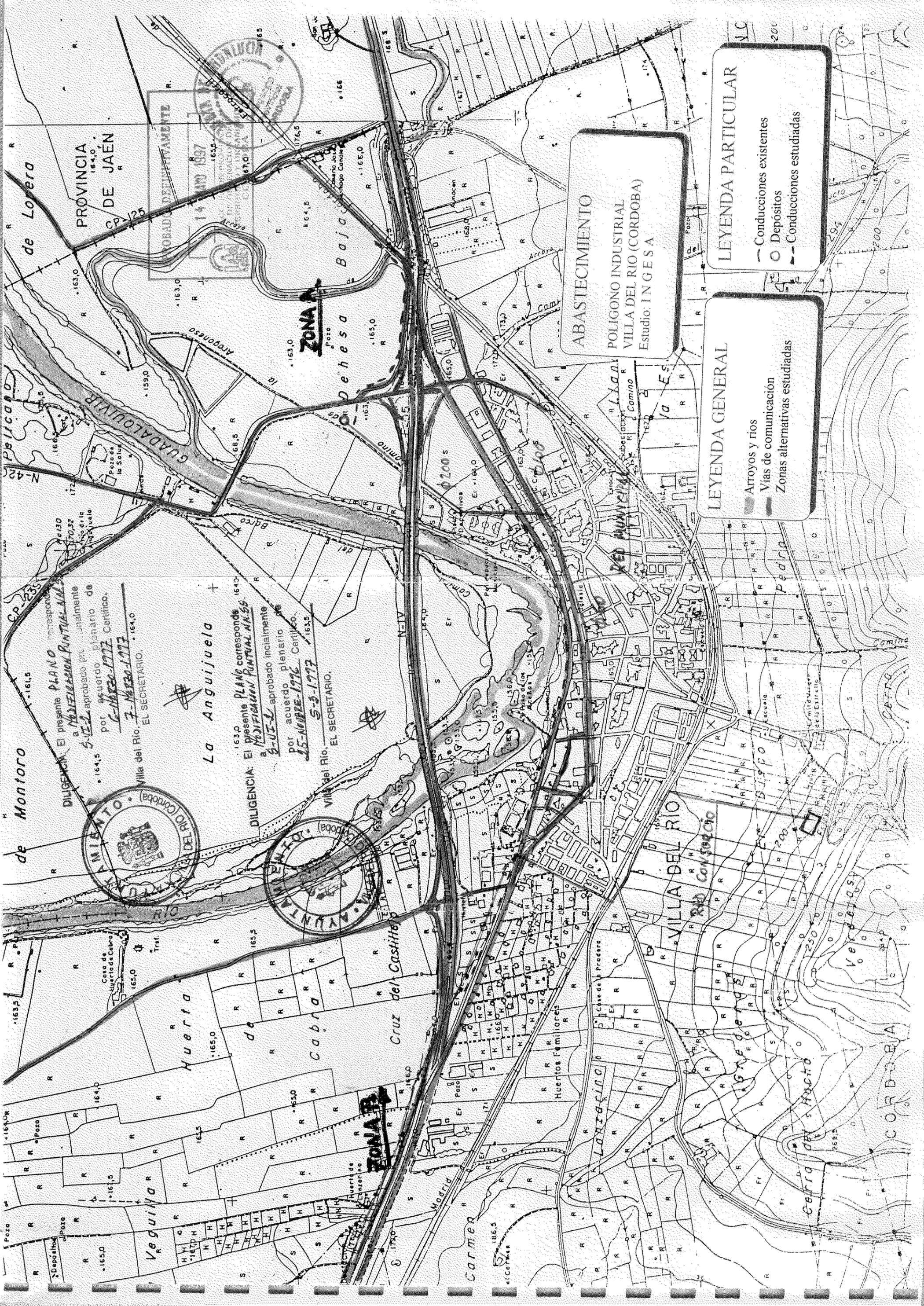
Considerando el abastecimiento desde la red municipal, en la ubicación "B" nos encontramos en las proximidades del depósito antiguo y con una canalización de 200 mm. de la que podía derivarse con cierta facilidad la arteria de alimentación al Polígono Industrial. Esta ventaja es, sin embargo, más aparente que real puesto que la distancia desde la arteria de 200 mm. es considerable y más considerando que se deberían atravesar para su trazado terrenos públicos para no entorpecer desde el punto de vista administrativo y/o económico la solución adoptada. Por otro lado es más que dudosa la disponibilidad de presión para una efectiva alimentación de agua a la red del futuro Polígono.

En cambio, en la ubicación "A" nos encontramos alejados del depósito y de las canalizaciones, existiendo tan solo algunos ramales finales de 60 mm. de diámetro, totalmente insuficientes. La alimentación al Polígono, en este caso, sería como red de borde y para mallar



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL N.º 55.
S-VI-2 aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 25-NOVIEMBRE-1976 Certifico.

Villa del Río, 5-3-1977
EL SECRETARIO.



de Montoro
 de Lopera
 PROVINCIA
 DE JAÉN

CA-233
 DILIGENCIA: El presente PLANO corresponde a la MODIFICACION PUNTUAL N.º 5-1-1972 aprobado por el acuerdo plenario de 5-1-1972. Certificado, 6-1-1972. EL SECRETARIO, 7-1-1972.

CA-233
 DILIGENCIA: El presente PLANO corresponde a la MODIFICACION PUNTUAL N.º 5-1-1972 aprobado por el acuerdo plenario de 5-1-1972. Certificado, 6-1-1972. EL SECRETARIO, 7-1-1972.

CA-233
 DILIGENCIA: El presente PLANO corresponde a la MODIFICACION PUNTUAL N.º 5-1-1972 aprobado por el acuerdo plenario de 5-1-1972. Certificado, 6-1-1972. EL SECRETARIO, 7-1-1972.

14 MAYO 1997
 ESCUELA TECNICA SUPERIOR DE INGENIERIA DE OBRAS PUBLICAS
 DEPARTAMENTO DE INGENIERIA DE OBRAS PUBLICAS
 CORDOBA

ZONA A
 Dehesa

ZONA B
 La Anguijuela

ZONA C
 Cruz del Casahuate

ZONA D
 Huerta de Cabrera

ZONA E
 Veguivera

ZONA F
 Pozo

ZONA G
 Pozo

ZONA H
 Pozo

ZONA I
 Pozo

ZONA J
 Pozo

ZONA K
 Pozo

ZONA L
 Pozo

ZONA M
 Pozo

ZONA N
 Pozo

ZONA O
 Pozo

ZONA P
 Pozo

ZONA Q
 Pozo

ZONA R
 Pozo

ZONA S
 Pozo

ZONA T
 Pozo

ZONA U
 Pozo

ZONA V
 Pozo

ZONA W
 Pozo

ZONA X
 Pozo

ZONA Y
 Pozo

ZONA Z
 Pozo

ZONA AA
 Pozo

ZONA AB
 Pozo

ZONA AC
 Pozo

ZONA AD
 Pozo

ZONA AE
 Pozo

ZONA AF
 Pozo

ZONA AG
 Pozo

ZONA AH
 Pozo

ZONA AI
 Pozo

ZONA AJ
 Pozo

ZONA AK
 Pozo

ZONA AL
 Pozo

ZONA AM
 Pozo

ZONA AN
 Pozo

ZONA AO
 Pozo

ZONA AP
 Pozo

ZONA AQ
 Pozo

ZONA AR
 Pozo

ZONA AS
 Pozo

ZONA AT
 Pozo

ZONA AU
 Pozo

ZONA AV
 Pozo

ZONA AW
 Pozo

ZONA AX
 Pozo

ZONA AY
 Pozo

ZONA AZ
 Pozo

ZONA BA
 Pozo

Argonoso

ABASTECIMIENTO
 POLIGONO INDUSTRIAL
 VILLA DEL RIO (CORDOBA)
 Estudio: INGESA

LEYENDA GENERAL
 Arroyos y ríos
 Vías de comunicación
 Zonas alternativas estudiadas

LEYENDA PARTICULAR
 Conducciones existentes
 Depositos
 Conducciones estudiadas



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL N.º 55 S-UI-21 aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 6-MARZO-1992 Certifico.

Villa del Río, 7-MARZO-1992

la actual red de distribución de Villa del Río, que ante un mínimo análisis teórico presenta graves deficiencias.

En ambos casos sería preciso ampliar la capacidad de almacenamiento (depósitos) con objeto de cumplir las prescripciones del Pliego para la Redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua. Obviamente esta problemática corresponde al ámbito de actuación municipal.

Otra opción es la alimentación directa desde la red del Consorcio (CASAGUA) aspecto que debería gestionarse previamente y que evitaría la pérdida de presión de entrada-salida en el depósito municipal. Esta opción resultaría especialmente ventajosa en el caso de la opción "B" por cuyas inmediaciones discurre la tubería de abastecimiento del Consorcio. Además desde esta arteria se ha realizado recientemente la alimentación de un nuevo depósito cuya capacidad resulta suficiente para contemplar el abastecimiento del futuro Polígono. La red tiene presión suficiente (3,5-9 Kg/cm²) para la dotación del Polígono Industrial. Por tanto desde el punto de vista del abastecimiento de agua potable resulta claramente ventajosa la opción "B".

APROBADO DEFINITIVAMENTE
14 MAYO 1997
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION TERRITORIAL Y PLANEACION URBANA

6.- SANEAMIENTO

Aunque en este caso la situación relativa a la proximidad a redes municipales es diferente a la considerada en el punto anterior, podemos decir que el aspecto de proximidad a las redes no incide en la cuestión planteada.

En efecto, la alternativa que denominamos "B" tiene aunque relativamente alejado el colector de 2200 x 1500 mm., dado que por un lado no parece haber cota y por otro este colector desagüa directamente en el río Guadalquivir, sin ningún tipo de depuración previa, entendemos imposible esta solución y por tanto sería preciso instalar una EDAR y el posterior Emisario de agua limpia hasta dicho río Guadalquivir.

En la ubicación alternativa que se ha denominado "A", no existe red próxima con capacidad suficiente, pero de forma análoga a la anteriormente descrita no hay ninguna dificultad para instalar una EDAR y evacuar las aguas depuradas hasta el arroyo Salado.

En el croquis que se acompaña quedan detalladas en sus zonas finales las redes existentes en la actualidad para la evacuación de las aguas residuales del núcleo urbano de Villa del Río, con la referencia de las ubicaciones alternativas del Polígono, lo que facilita la visualización de cuanto queda señalado.

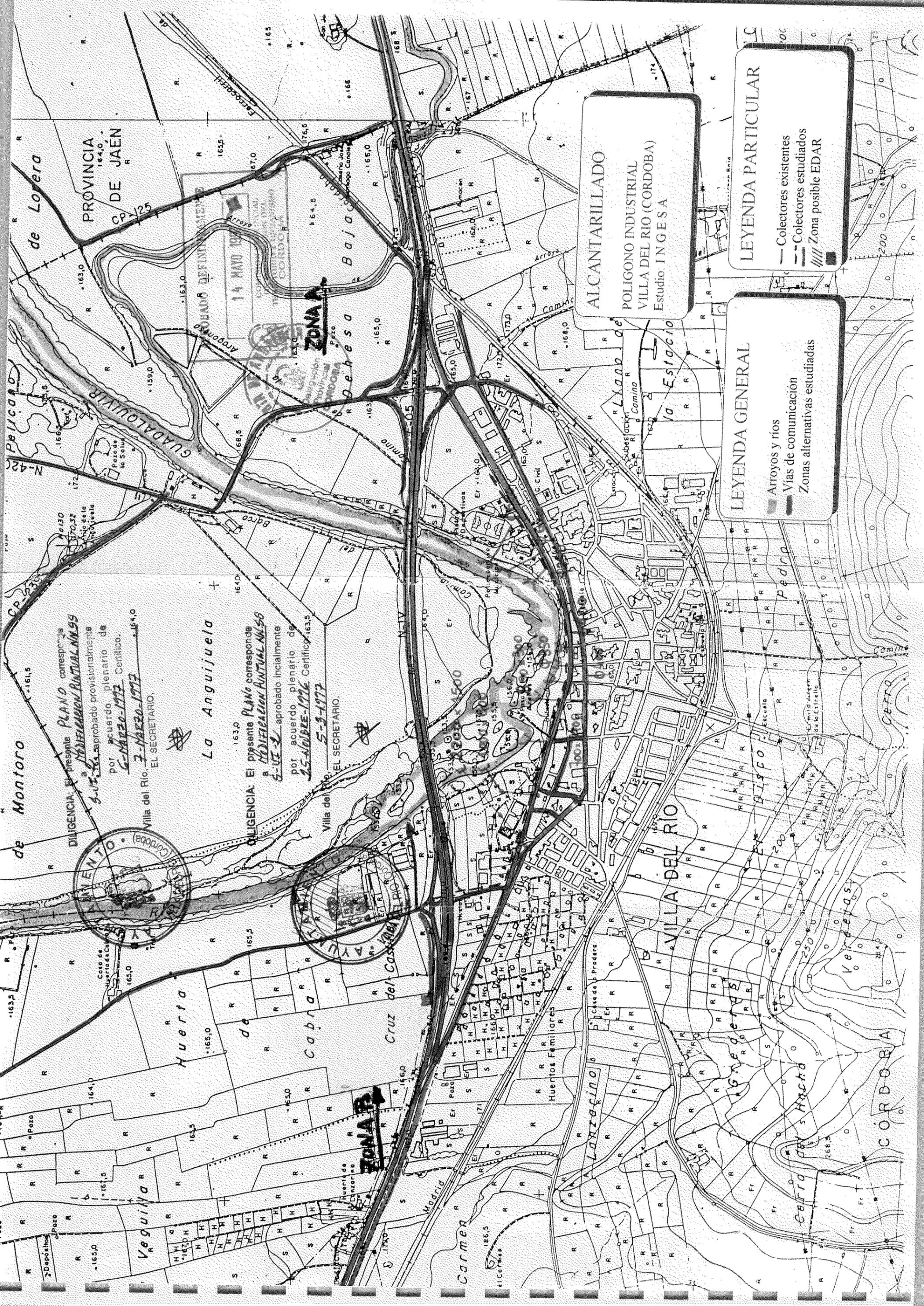


DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL N.º 55 S-UI-21 aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 25-NOVIEMBRE-1996 Certifico.

Villa del Río, 5-3-1997

EL SECRETARIO

[Handwritten signature]



DILIGENCIA: El presente PLANO corresponde a la **MODIFICACION ANTUAL AN-59** por acuerdo plenario de **6-MARZO-1972** Certifico. EL SECRETARIO. 7-MARZO-1972

DILIGENCIA: El presente PLANO corresponde a la **MODIFICACION ANTUAL AN-50** por acuerdo plenario de **25-NOVIEMBRE-1976** Certifico. EL SECRETARIO. 5-3-1977

LEYENDA GENERAL

- Arroyos y ríos
- Vías de comunicación
- Zonas alternativas estudiadas

ALCANTARILLADO

POLIGONO INDUSTRIAL VILLA DEL RIO (CORDOBA)
Estudio: IN GESA

LEYENDA PARTICULAR

- Colectores existentes
- Colectores estudiados
- Zona posible EDAR

de Montoro

de Lopera

PROVINCIA DE JAÉN

GUADALQUIVIR

ZONA A
dehesa

ZONA B
huerta

La Anguijuela

VILLA DEL RIO

CORDOBA

de Montoro

de Lopera

PROVINCIA DE JAÉN

GUADALQUIVIR

ZONA A
dehesa

ZONA B
huerta

La Anguijuela

VILLA DEL RIO

CORDOBA



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL NN 55
5-VI-2 aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 6-MARZO-1977 Certifico. 7-MARZO-1977
 EL SECRETARIO *[Signature]*

Respecto de la implantación de la EDAR, y con independencia de la recomendación final que haremos posteriormente, la ubicación "A" parece que demanda la ubicación en terrenos inmediatos al propio Polígono y la evacuación de las aguas residuales al arroyo Salado. La ubicación "B", en cambio, requiere la ubicación en terrenos ajenos, o en cualquier caso, precisa de estos terrenos para el emisario de evacuación hasta el río Guadalquivir, con la complicación administrativa y el posible coste económico subsiguiente, aunque el trazado parece relativamente claro y por zonas de caminos o servidumbres, conforme se detalla en el croquis que se acompaña.

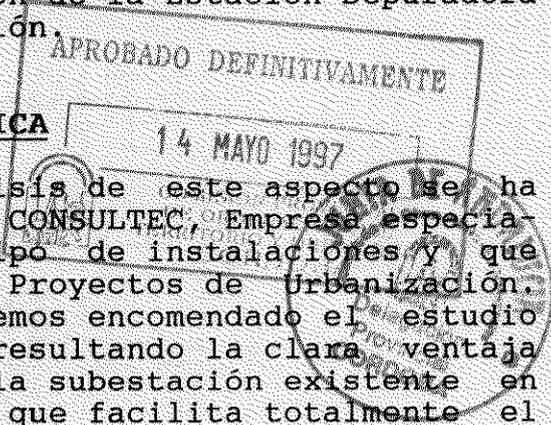
La construcción de una EDAR exclusiva para el Polígono Industrial parece absurda en una localidad como Villa del Río, resultando conveniente el estudio de incorporación a la misma de los caudales del núcleo urbano actual, estableciendo al respecto el concierto correspondiente con el Ayuntamiento de la localidad y considerando que, como competencia heredada de la Legislación de Auxilios, la Junta de Andalucía a través de la Dirección General de Obras Hidráulicas de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, colaborará a la financiación de las obras necesarias. Esta es la solución que, esquemáticamente, queda también recogida en la planta de alcantarillado.

En este campo se evidencia la ventaja de la opción "B", en cuyas proximidades como no podía ser de otra manera, se ha previsto por el Ayuntamiento de Villa del Río, la futura ubicación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales de la población.

7.- SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

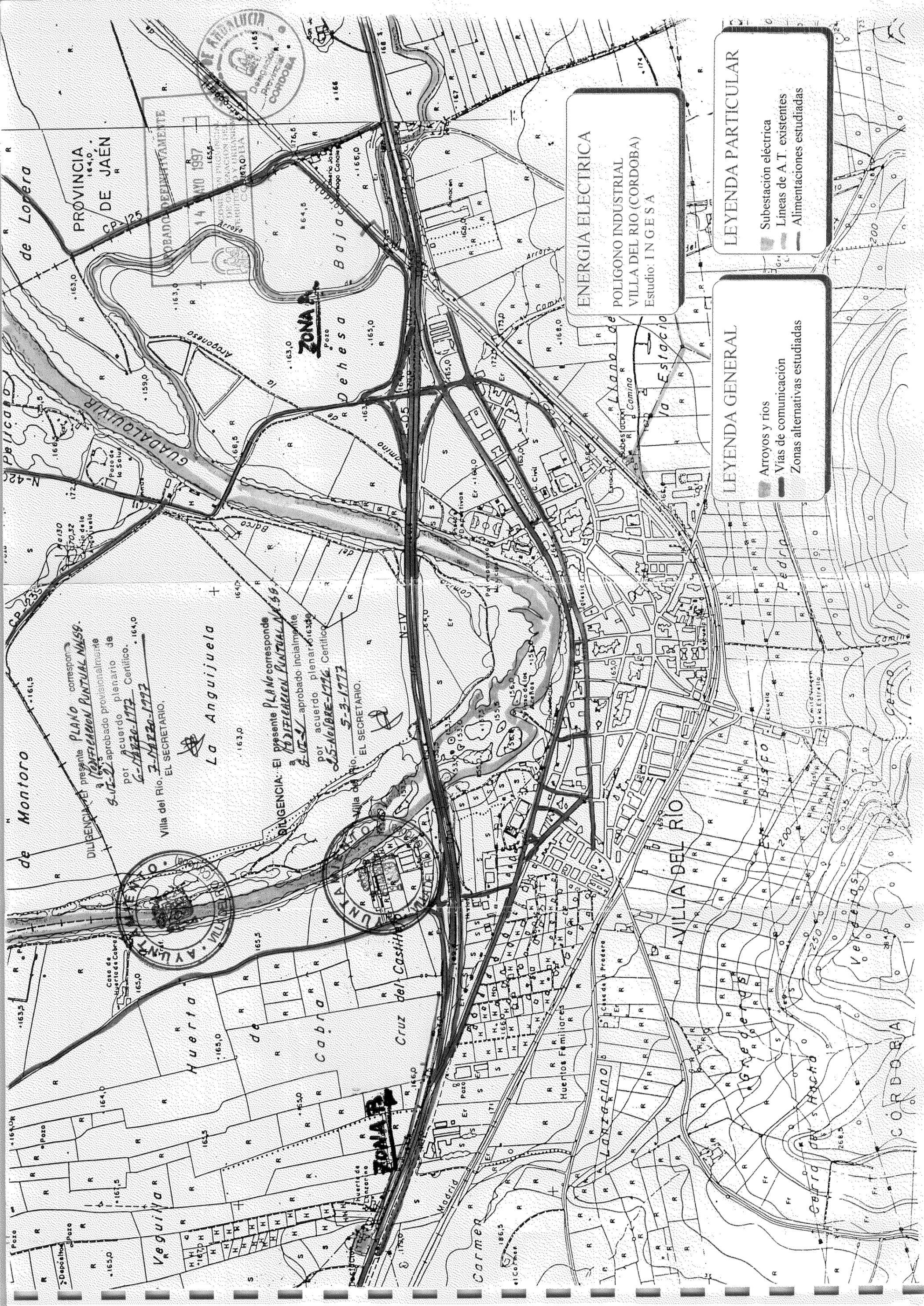
El análisis de este aspecto se ha llevado a cabo con el auxilio de **CONSULTEC**, Empresa especializada en el Proyecto de este tipo de instalaciones y que colabora con INGESA en todos los Proyectos de Urbanización. A dicha empresa especializada hemos encomendado el estudio de las alternativas planteadas, resultando la clara ventaja de la opción "B" muy próxima a la subestación existente en la inmediación de la Autovía y que facilita totalmente el suministro con potencia suficiente.

Tampoco hay dificultad en el suministro de la opción "A", siendo simplemente necesario el tendido de una superior longitud de línea aérea, con lo que ello significa de complicación administrativa y superior coste por la repercusión de la disponibilidad de terrenos, y eventualmente la mayor sección de conductor necesaria. Resulta además necesario cruzar la Autovía E-5/N-IV con el coste económico consiguiente.



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL NN 55
2-VI-2 aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 25-NOVIEMBRE-1976 Certifico. 5-3-1977
 Villa del Río. EL SECRETARIO *[Signature]*





de Montoro
de Lorera
PROVINCIA DE JAÉN

PROBADO DE DERECHIVAMENTE
14 AÑO 1997
CÓRDOBA

ZONA A
Dehesa Bajas

ENERGIA ELECTRICA
POLIGONO INDUSTRIAL
VILLA DEL RIO (CORDOBA)
Estudio: INGE S A

LEYENDA GENERAL

- Arroyos y rios
- Vias de comunicacion
- Zonas alternativas estudiadas

LEYENDA PARTICULAR

- Subestacion electrica
- Lineas de A.T. existentes
- Alimentaciones estudiadas

DILIGENCIA: El presente PLANO corresponde a la CONFIRMACION ANTUAL N. 55. S. U. 2. 2. aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 6-MARZO-1972. Certificado. 164.0
3-MARZO-1972
Villa del Río. EL SECRETARIO.

DILIGENCIA: El presente PLANO corresponde a la MODIFICACION ANTUAL N. 55. S. U. 2. 2. aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 25-NOVIEMBRE-1974. Certificado. 164.0
5-3-1977
Villa del Río. EL SECRETARIO.

Veguina
Huerta de
Cabrera
Cruz del Castillo
ZONA B

LA ANGUIJUELA
CARMER
LA LAGUNILLA
HUERTOS FAMILIARES

VILLA DEL RIO
CARRERA DE LA PATRIA
CARRERA DE LA UNIV. DE CORDOBA

VERDEJAS
CARRERA DE LA PATRIA
CARRERA DE LA UNIV. DE CORDOBA

CORDOBA



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL N.º 55
 S. VI-2 aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 6-MARZO-1977 Certifico.

Villa del Río, 7-MARZO-1977

Por tanto desde el punto de vista del suministro de energía eléctrica resulta ventajosa la opción "B" analizada.

[Handwritten mark]

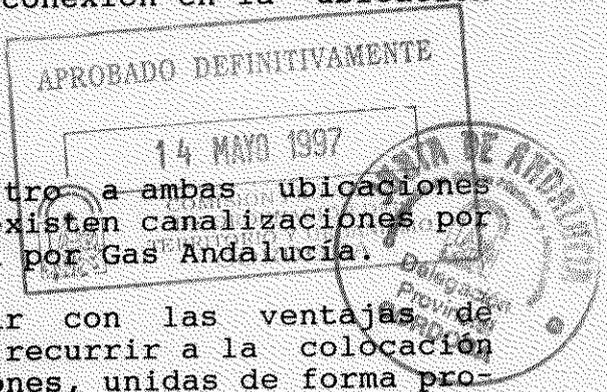
8.- TELEFONIA

Ambas opciones pueden ser conectadas a la red de telefonía, aunque dada la longitud a atravesar con canalización se implica un coste de gestión y económico en cuanto a conectar con los terrenos precisos. Igualmente y estando las canalizaciones actualmente existentes en el lateral de la Autovía correspondiente al núcleo urbano de Villa del Río será preciso atravesar dicha vía de comunicación.

Hechas las observaciones anteriores resulta más corta e interesante la conexión en la ubicación "B" que en la denominada "A".

9.- GAS NATURAL

El suministro a ambas ubicaciones es posible, aunque actualmente no existen canalizaciones por el territorio, según se nos informa por Gas Andalucía.



Para contar con las ventajas de este tipo de instalación se puede recurrir a la colocación de las correspondientes canalizaciones, unidas de forma provisional, y en tanto se cuenta con un gaseoducto por la zona, a un depósito enterrado que sería rellenado periódicamente mediante camiones cisterna. Desde este punto de vista ambas ubicaciones presentan idénticas ventajas e inconvenientes.

De cara al suministro definitivo la zona "B" tendría una mejor situación puesto que el gaseoducto se encuentra actualmente en el término de Villafranca de Córdoba, pero la diferencia es obviamente despreciable.

10.- CONECTIVIDAD

Se considera como fundamental la conexión del Polígono con la red viaria interurbana a través de la Autovía N-IV/E-5 y en segundo lugar la unión al viario urbano de Villa del Río.

Desde el punto de vista interurbano, ambas posibles ubicaciones se encuentran inmediatas a nudos de la Autovía, siendo de ellos más completo el que se encuentra próximo a la opción "A". Esta proximidad debe

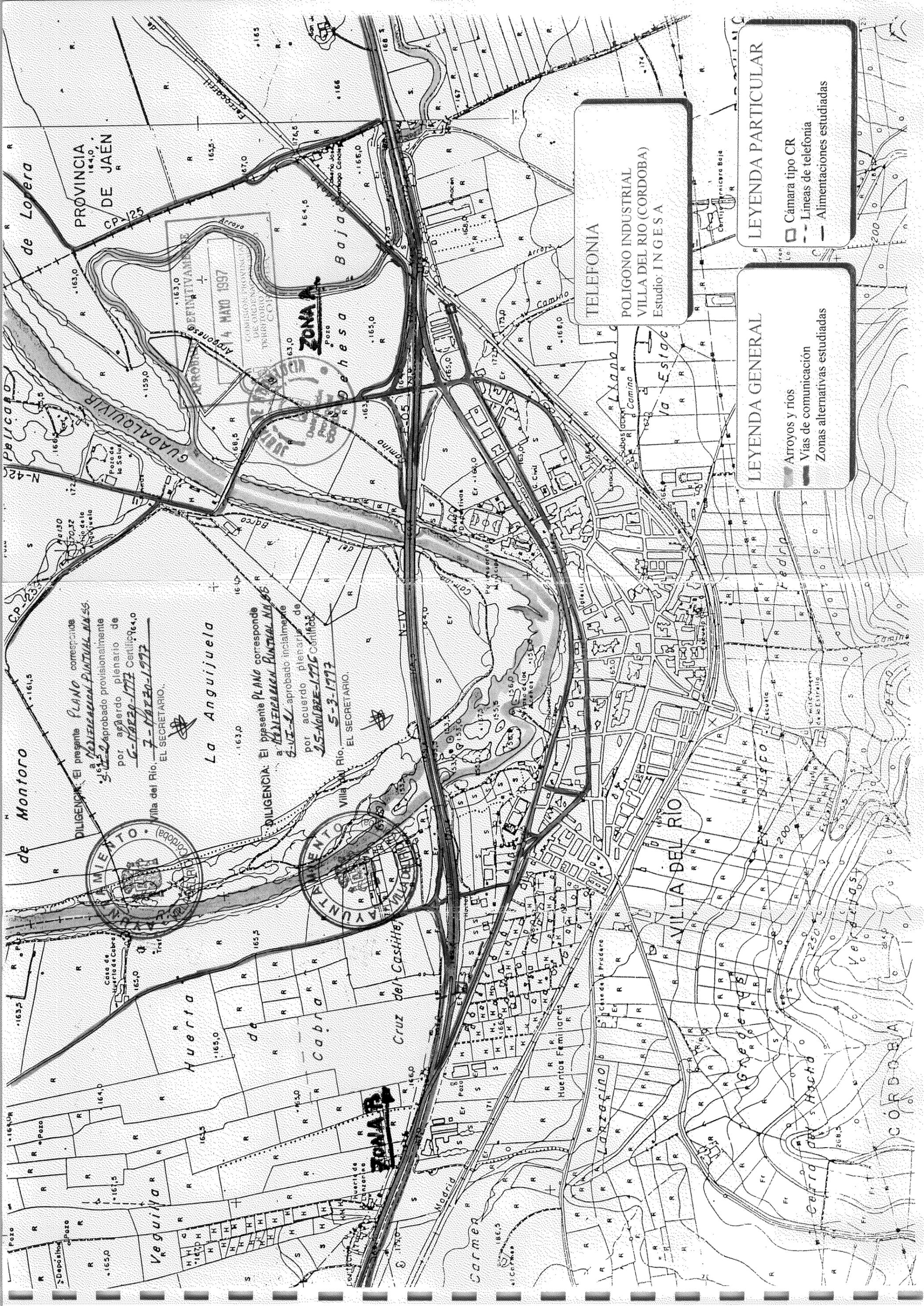


DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL N.º 55
 S. VI-2 aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 25-NOVIEMBRE-1976 Certifico.

Villa del Río, 5-3-1977

EL SECRETARIO.

[Handwritten mark]



de Montoro
 de Lorera
 PROVINCIA DE JAÉN
 C/125

DILIGENCIA: El presente PLANO corresponde a **5-12-1972** aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de **6-MARZO-1973** Certificado 9.164.0
 Villa del Río **7-MARZO-1972**
 EL SECRETARIO.

DILIGENCIA: El presente PLANO corresponde a **5-12-1972** aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de **6-MARZO-1973** Certificado 9.164.0
 Villa del Río, **5-3-1972**
 EL SECRETARIO.



TELEFONIA
 POLIGONO INDUSTRIAL
 VILLA DEL RIO (CORDOBA)
 Estudio: IN G E S A

LEYENDA GENERAL

- Arroyos y ríos
- Vías de comunicación
- Zonas alternativas estudiadas

LEYENDA PARTICULAR

- Cámara tipo CR
- Lineas de telefonía
- Alimentaciones estudiadas

Pozo
 Depósito
 Huerta
 Veguina
 Pozo
 Huerta de Montoro

de Huerta
 de Cabrera
 Cruz del Castiello
 ZONA B

Carmen
 Llanza
 Huertos Familiares
 Ciudad Prusero
 Villa del Río

Verdejas
 CORDOBA



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL N.º 55.
S-VI-2 aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 6-MARZO-1977 Certifico.
7-MARZO-1977

Villa del Río, 7-MARZO-1977
 EL SECRETARIO,

materializarse en la opción "B" mediante el correspondiente viario que en la opción "A" se ve notablemente facilitada.

La conexión con el viario urbano de Villa del Río se efectúa en ambos casos a través del nudo de la Autovía y resulta por tanto más favorable en la opción "A" que en la "B".

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 14 MAYO 1977
 DE ORDENACION DE SERVICIOS URBANOS
 CORDOBA

11.- AFECCIONES

En la zona "B" la tubería del Consorcio que se utiliza para el abastecimiento de agua potable y que debería quedar en el viario proyectado.

La zona "A" presenta la afección del arroyo Salado, que al estar encauzado con criterios actuales por parte de la Confederación Hidrográfica de Guadalquivir podemos decir que tampoco incidirá en la ordenación de la zona.

En definitiva no parece haber problema especial en ninguna de las ubicaciones analizadas.

12.- IMPACTO AMBIENTAL

Para la consideración de este aspecto, que como ya señalábamos es fundamental, hemos encargado el correspondiente estudio a GEORAMA, empresa especializada en estos trabajos y que colabora habitualmente con INGESA.

Acompañamos como Apéndice el informe redactado por dicha Empresa especializada y que suscribimos íntegramente donde se aconseja la ubicación denominada "B". Añadimos que en las inmediaciones de la opción "A" se encuentra ubicado un espléndido cortijo cuyo carácter y significación quedaría anulado prácticamente si fuera esta la opción elegida para la ubicación del Polígono Industrial. De forma análoga se perdería el sentido del encauzamiento, sobre el que existe un notable puente de época romana. Por el contrario, la zona "B" presenta ya un incipiente carácter industrial todo lo cual abunda en la idea de ser esta la opción más conveniente.

13.- CABIDA. POSIBILIDADES FUTURAS

Aunque la pretendida promoción de un Polígono Industrial de 100.000 metros cuadrados de superficie, aproximadamente parece más que suficiente para las necesidades previsibles de la zona.



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL N.º 55.
S-VI-2 aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 25-NOVIEMBRE-1976 Certifico.
5-3-1977
 Villa del Río,
 EL SECRETARIO,

[Handwritten signature]



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL N.º 98 S-VI-2/ aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 6-MARZO-1977 Certificado.

Villa del Río, 7-MARZO-1977

elemental prudencia aconseja estudiar la hipótesis, -por poco probable que resulte- de las necesidades futuras.

En este campo nos encontramos que son obviamente más limitadas las posibilidades de ampliación de la opción "A". En la zona "A" una ampliación resulta imposible, mientras que en la zona "B" la ampliación sería perfectamente viable. Hay que señalar que, aparentemente y medido sobre el plano que se nos facilita, la opción "A" no alcanza los 100.000 metros cuadrados pretendidos, aunque este aspecto no puede certificarse dada la escala del Plano.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
14 MAYO 1987

14.- ORDENACION

Desde estos puntos de vista ambas opciones presentan posibilidades adecuadas para lograr una distribución de parcelas con coste económico similar al programa que establezca CINGORÉS como Entidad promotora.

Igualmente ambas posibilitan, sin dificultades el cumplimiento de los estándares de dotaciones y reserva que impone la vigente Legislación de Suelo.

15.- RESUMEN. VALORACION

Del análisis de la totalidad de aspectos anteriormente contemplados se deduce que ninguno de ellos hace inviable el Polígono en ninguna de las ubicaciones estudiadas, siendo simplemente más o menos favorable, desde cada uno de los puntos de vista una u otra ubicación.

Por ello, si las valoraciones habituales son:

- 0 ——— inaceptable
- 1-3 ——— negativo
- 4-6 ——— aceptable
- 7-9 ——— conveniente
- 10 ——— perfecto

DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL N.º 98 S-VI-2/ aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 6-MARZO-1977 Certificado.
Villa del Río, 7-MARZO-1977
EL SECRETARIO,

pueden resumirse las consideraciones anteriores en la siguiente tabla de valoraciones.



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL N.º 98 S-VI-2/ aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 25-NOVIEMBRE-1976 Certificado.
Villa del Río, 5-3-1977
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL N.º 95 S-VI-2 aprobado provisionalmente

por acuerdo plenario de 6-MARZO-1977 Certifico.

Villa del Río, 7-MARZO-1977
EL SECRETARIO,

CONCEPTO	OPCION "A"	OPCION "B"
Abastecimiento	5	8 8
Saneamiento	5	6
Energía eléctrica	5	8
Telefonía	5	6
Gas natural	1	1
Conectividad	8	6
Impacto ambiental	4	7
Cabida. Ampliación	3	10
Afecciones	7	7

Naturalmente no sería lógico ponderar con la misma significación todos los aspectos contemplados, resultando indiscutible el mayor peso de las consideraciones de impacto ambiental y el menor de las de cabida, respecto del estándar que sería cada una de las infraestructuras una vez que ninguna excluyente de por sí. Dotando de un peso de 3 a las primeras y uno 0,5 a las segundas respecto de la unidad para las de infraestructuras resulta la valoración ponderada:

Zona "A" : 50,5

Zona "B" : 64,5

y por tanto más aconsejable la zona "B", que en tal sentido proponemos a CINCORES.



Córdoba, 26 de Febrero de 1996

I N G E S A

EL INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.

LA ARQUITECTO

Fdo: Rafael Jurado Luque

Fdo: Cristina Bendala García



DILIGENCIA: El presente Documento corresponde a MODIFICACION PUNTUAL N.º 55

9-IV-2 aprobado inicialmente

por acuerdo plenario de 25-NOVIEMBRE-1976 Certifico.

Villa del Río, 5-3-1977
EL SECRETARIO,

