

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE VILLA DEL RIO PARA LA CLASIFICACION DE TERRENOS EN EL "PAGO DE LANZARINO" COMO SUELO URBANIZABLE CON USO INDUSTRIAL.

Diligencia que
 extendiendo yo, Secretario
 Gral de este
 Ayuntamiento para
 hacer constar que el
 presente documento y
 los planos anexos
 pertenecientes al
 Expediente de
 modificación Puntual
 de las NNSS
 Municipales de Villa
 del Río para la
 creación de un Sector
 Urbanizable Industrial
 UI-3 en el Pagode
 Lanzarino, fueron
 aprobados
 provisionalmente por
 Pleno Corporativo
 en Sesión celebrada el
 día 31-01-02
 CERTIFICO, Villa Del
 Río a 7 DE FEBRERO
 DE 2002.

MEMORIA

1. ANTECEDENTES.

El planeamiento de ordenación urbana vigente en el municipio de Villa del Río es el de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobado definitivamente el 11 de Marzo de 1987.

Posteriormente, ha habido varias modificaciones de carácter puntual referidas a cambios de uso en determinadas zonas del núcleo, en Marzo de 1990; y a creación de nuevo suelo de uso industrial, en Mayo de 1997.

El proceso de desarrollo urbano del municipio y la aplicación de las mencionadas Normas han demostrado la inadecuación, no previsible en el momento de su redacción, del modelo de suelo para uso industrial planteado.

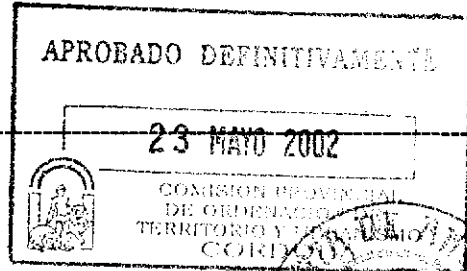
Sin entrar a valorar la conveniencia de proceder a una Revisión de las Normas vigentes debido a su ya larga vigencia, sí se ha constatado en los últimos años, una considerable demanda de suelo apto para la implantación de actividades industriales; demanda que difícilmente ha tenido cabida en el modelo urbanístico existente en Villa del Río.

Esta demanda de suelo para uso industrial ha sido tan constante y de tal magnitud que el nuevo suelo creado para este uso en el año 1997, el sector UI-2, ha quedado ocupado al día de hoy, siendo en la actualidad insuficiente para la demanda que el municipio genera; por lo que se hace necesario la planificación y ordenación de suelos para la implantación de las actividades industriales.

2. OBJETO DE LA MODIFICACION.

El objeto del presente documento es la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Villa del Río para la clasificación de un nuevo Suelo Urbanizable con uso industrial, en concreto, se proponen para este uso unos terrenos sitos en el denominado "Pago de Lanzarino", al Oeste del núcleo urbano.

La creación de nuevo suelo para uso industrial en los mencionados terrenos cuenta con el informe favorable de la Comisión de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente y Parque y Jardines del Ayuntamiento de Villa del Río, que estudió y debatió la propuesta presentada en la sesión extraordinaria celebrada el 8 de Junio de 2000.



Fdo. Juan Luque

Diligencia que
 extiendo yo, Secretario
 Gral de este
 Ayuntamiento para
 hacer constar que el
 presente documento y
 los planos anexos
 pertenecientes al
 Expediente de
 modificación Puntual
 de las NNS
 Municipales de Villa
 del Río para la
 creación de un Sector
 Urbanizable Industrial
 UI-3 en el Pagode
 Lanzarino, fueron
 aprobados
 provisionalmente por
 el Pleno Corporativo
 en Sesión celebrada el
 día 31-01-02
 CERTIFICADO Villa Del
 Río a 7 DE FEBRERO
 2002.

3. ENCARGO Y REDACTOR.

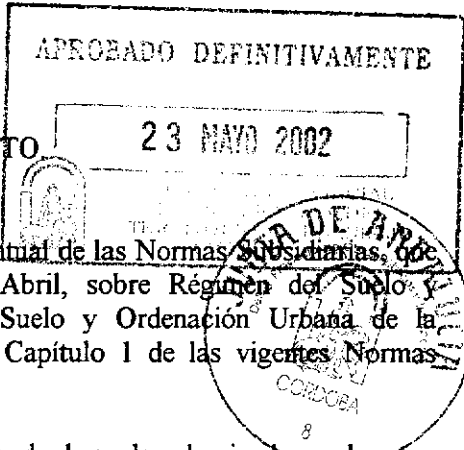
El encargo de la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Villa del Río se realiza por las entidades Construcciones y Promociones Agudo Huertas S.L., D'Colchón S.L. y Hnos. Rodríguez Rodríguez que son propietarias de la mayor parte de los terrenos, y está redactada por Rafael Valverde Abril, Arquitecto.

En la redacción del presente documento ha participado como asesor en aspectos legales José Tomás Valverde Abril, Licenciado en Derecho.

4. JUSTIFICACION DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO

La figura de Planeamiento adoptada es la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, que se ajusta a lo previsto en la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y en la Ley 1/1997 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de la Comunidad Andaluza, así como a lo determinado en el Capítulo I de las vigentes Normas Subsidiarias.

Se adopta esta figura para dar respuesta a la creciente demanda de suelo urbanizado en el que se ubiquen las actividades industriales, que es uno de los problemas esenciales para el desarrollo del municipio, que hay que resolver con carácter inmediato, como primer paso de un proceso de Revisión de Normas que habrá que llevar a cabo en un futuro.



5. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.

Se propone la delimitación de una zona de "Suelo Urbanizable" para Uso Industrial en terrenos del llamado "Pago de Lanzarino"; apareciendo un Sector que se denomina como UI-3, por seguir con la forma de nominación de las Normas Subsidiarias.

El sector de suelo que se pretende clasificar está situado al oeste del núcleo urbano de Villa del Río, y actualmente es un vacío rodeado en todos sus bordes por suelo no urbanizable, aunque existen algunas instalaciones industriales en funcionamiento realizadas en años anteriores.

Limita al norte con la vía de servicio que discurre paralela a autovía N IV, al oeste con terrenos dedicados al cultivo de olivar, al este con la zona de huertos familiares, y al sur con la vía del ferrocarril Córdoba-Madrid.

La superficie de los terrenos incluidos en el sector es de aproximadamente 90.000 m2, es decir 9 Has. En la actualidad el suelo está dedicado en su mayor parte a terrenos de cultivo, si bien, como ya se ha comentado, existen varias construcciones industriales en grandes parcelas.

La topografía de los terrenos es uniforme, con una ligera pendiente descendente del 6% aproximadamente en sentido norte-sur, y del 2% en sentido este-oeste.

Diligencia que
 extendiendo yo, Secretario
 Gral. de este
 Ayuntamiento para
 hacer constar que el
 presente documento y
 los planos anexos
 pertenecientes al
 Expediente de
 modificación Puntual
 de las NNSS
 Municipales de Villa
 del Río para la
 creación de un Sector
 Urbanizable Industrial
 UI-3 en el Pagode
 Lanzarino, fueron
 aprobados
 provisionalmente por
 el Pleno Corporativo
 en Sesión celebrada el
 día 31-01-02
 en el Ayuntamiento de
 Villa del Río a 7 DE FEBRERO
 DE 2002.

Fdo. Juan Luque
 Ruano



Como ya se ha tratado en puntos anteriores, la modificación surge de la necesidad de incorporar nuevos suelos aptos para urbanizar donde se implanten actividades industriales a la mayor brevedad posible, ya que dada la escasez de suelos industriales en Villa del Río existe el temor de un retroceso en el desarrollo socioeconómico del municipio.

La idoneidad de los terrenos propuestos se justifica en varios aspectos que a continuación se enumeran:

- Adecuada relación con el núcleo urbano, ni muy lejos, ni tan cerca que pueda ser molesto para la población.
- Mínimo impacto ambiental, ya que los terrenos no poseen una especial protección ni existen afecciones medioambientales importantes, tal como demuestra el Estudio de Impacto Ambiental que se acompaña a la presente Modificación.
- No se hipotecan futuras implantaciones de suelos aptos para urbanizar, más bien se da un primer paso para completar el desarrollo urbanístico previsible para Villa del Río.
- La ejecución de los servicios urbanísticos necesarios no ofrece dificultades que pudieran hacer inviable la propuesta, más bien se presenta factible sin grandes costos.
- Puesta en carga inmediata, ya que al existir pocos propietarios la gestión y urbanización de los terrenos resulta extremadamente ágil.

6. CARACTERISTICAS DE LA SOLUCION ADOPTADA.

Los terrenos que se proponen para clasificar poseen unas características que los hacen idóneos para considerarlos como aptos para urbanizar. A continuación se describen las que más influencia en este aspecto pueden tener.

1. Están situados a unos escasos 700 metros del actual núcleo urbano consolidado de la ciudad, y existe una "bolsa" de terrenos dedicados a huertos que los separa de ésta, quedando con una relación de cierta proximidad a la vez que diferenciados con respecto al núcleo urbano, donde se ubican los usos residenciales.

2. Los terrenos están clasificados por las Normas Subsidiarias como "Suelo No Urbanizable", sin que se defina en ellos una especial protección que los pudiera hacer no recomendables para la implantación de las actividades de tipo industrial que se pretenden.

Además, aunque la mayoría de los terrenos se dedican actualmente al uso agrícola, se detectan en la zona algunas implantaciones de tipo industrial que hacen que el "ambiente" o paisaje agrícola haya ido perdiendo paulatinamente éste carácter.



Diligencia que
 extiéndoyo, Secretario
 Gral. de este
 Ayuntamiento para
 hacer constar que el
 presente documento y
 los planos anexos
 pertenecientes al
 Expediente de
 modificación Puntual
 de las NNSS
 Municipales de Villa
 del Río para la
 creación de un Sector
 Urbanizable Industrial
 UI-3 en el Pagode
 Lanzarino, fueron
 aprobados
 provisionalmente por
 el Pleno Corporativo
 en Sesión celebrada el
 día 31-01-02
 CERTIFICADO Villa Del
 Río a 7 DE FEBRERO
 DE 2002

3. Por la situación de los terrenos, que se ubican en el interior de la bolsa delimitada por la autovía a Madrid E-5 y por la vía férrea Córdoba-Madrid, se puede afirmar que representan el lugar hacia el que previsiblemente se produzca el inmediato desarrollo urbanístico de Villa del Río; siendo así que esta Modificación puede entenderse como un primer paso en la definición de ese futuro ordenamiento urbanístico para el municipio.

Siempre será más deseable que se ocupen los suelos incluidos en la bolsa antes definida a que se traspasen las barreras de infraestructuras existentes, que pueden dar origen a un crecimiento urbano más difícil de controlar.

4. El sector posee una perfecta conexión con el núcleo urbano por medio del vial de servicio que discurre paralelo a la autovía N-IV E-5, y con ésta última a través de las conexiones existentes para la entrada y salida desde el núcleo urbano, pero sin interferir en el tráfico interior de la ciudad.

Los servicios urbanísticos a realizar son perfectamente viables debido fundamentalmente a la proximidad de las infraestructuras municipales, así como de una subestación eléctrica justo al otro lado de la autovía N-IV E-5.

5. La facilidad de gestión resulta primordial cuando se trata de poner en carga de inmediato suelo urbanizado donde se implanten actividades industriales, como es nuestro caso.

Por ello, se delimita un único Plan Parcial que garantiza la ordenación y la gestión unitarias de los terrenos; en cualquier caso, el Plan Parcial podrá definir varias Unidades de Ejecución, de manera que puedan tener una ejecución particularizada según las características de cada zona.

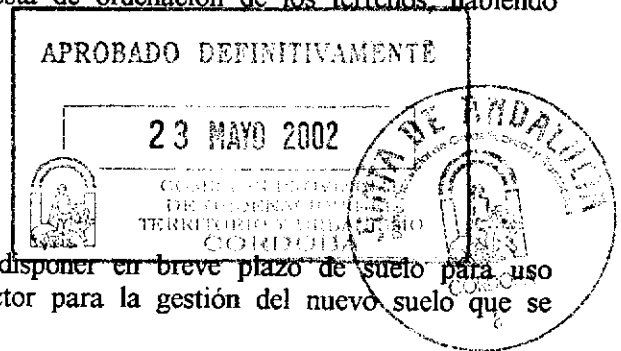
El hecho de que la mayor parte de los terrenos donde se propone el Plan Parcial pertenezcan a un sólo propietario garantiza que el desarrollo y puesta en carga de los suelos urbanizados se realice en el menor tiempo posible, actuando como acicate y ejemplo a seguir para la urbanización del resto del sector.

El interés del citado propietario en este sentido se confirma en que ya se han tenido reuniones con los responsables de Urbanismo del Ayuntamiento de Villa del Río; incluso con la presentación para su valoración de una propuesta de ordenación de los terrenos, habiendo obtenido informe favorable a tal propuesta.

7. GESTION URBANISTICA.

Ya se ha comentado la urgente necesidad de disponer en breve plazo de suelo para uso industrial, con este objetivo se delimita un Sector para la gestión del nuevo suelo que se clasifica, unas 9 Has., y que se denomina UI-3.

La existencia de terrenos con distintas características: unos libres de edificación y de un sólo propietario, otros con edificaciones industriales y con varios propietarios, hace aconsejable este



único Sector, de manera que la gestión, tramitación y puesta en carga de la zona se realice de manera total y unitaria.

El desarrollo del nuevo Sector UI-3 delimitado se realizará mediante la redacción de un Plan Parcial para la totalidad del ámbito delimitado, y posteriormente un Proyecto de Urbanización.

El sistema de gestión del Sector será mediante promoción privada, con sistema de actuación por Compensación.

Los objetivos y criterios fundamentales que se han de seguir en la ordenación del Plan Parcial del Sector son los siguientes:

- Establecer un asentamiento industrial coherente con las condiciones del territorio donde se ubica: orografía, relación con el núcleo, etc.
- Obtener las dotaciones necesarias de manera racional, según los fines previstos desde la voluntad municipal.
- Cubrir en lo inmediato las necesidades de suelo para industria del núcleo urbano, sobre todo la creciente demanda de naves para uso de pequeña y mediana industria.
- Establecer una red viaria y unas zonas verdes que contribuyan a conseguir un espacio urbano más amable y adecuado a las necesidades del ciudadano.
- Resolver de la manera más adecuada la conexión de los servicios urbanísticos requeridos a las redes municipales existentes. Se prestará especial atención a la depuración de las aguas residuales que el sector genere.

Diligencia que extendiendo yo, Secretario Gral. de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento y los planos anexos pertenecientes al Expediente de modificación Puntual de las NNSS Municipales de Villa del Río para la creación de un Sector Urbanizable Industrial UI-3 en el Pagode Lanzarino, fueron aprobados provisionalmente por el Pleno Corporativo en Sesión celebrada el día 31-01-02 CERTIFICO. Villa Del Río a 7 DE FEBRERO DE 2002.



8. DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.

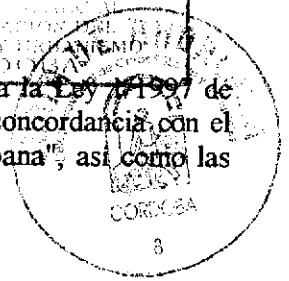
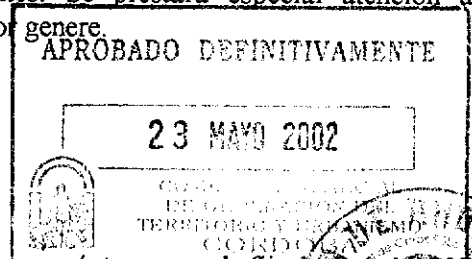
El Plan Parcial contendrá las determinaciones que, con carácter general, fija la Ley 7/1997 de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de la Comunidad Andaluza y en concordancia con el "Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana", así como las fijadas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villa del Río.

- Delimitación.

Será la definida en la documentación gráfica de la presente Modificación Puntual de las Normas. Superficie aproximada: 90.000 m².

- Ordenación.

El Plan Parcial contendrá la ordenación detallada de todos los terrenos que constituyen el sector, con asignación de usos pormenorizados. En general, seguirá lo establecido en la Propuesta que



se presenta en esta Modificación, si bien el trazado del viario propuesto no tiene carácter vinculante, pudiendo ajustarse por criterios debidamente justificados.

- Usos.

El uso global del sector es el Industrial, definido en el artículo 3.2.2 de las Normas Subsidiarias, y otros usos complementarios.

- Aprovechamiento lucrativo.

Se determina un aprovechamiento lucrativo bruto máximo de 1 m²t/m²s en el Sector.

- Normativa de aplicación.

El Plan Parcial tendrá como normativa que regirá en el Sector la definida en las Normas, como "Industria en gran parcela", con las determinaciones reflejadas en las ordenanzas V, aunque con algunas modificaciones. La normativa de aplicación para el Sector queda de la manera siguiente:

1. Tipología

Edificación Industrial adosada con retranqueo de fachada a vial.

2. Condiciones de volumen.

- Alineaciones exteriores.

Serán las fijadas en el Plan Parcial, estableciéndose un retranqueo de la edificación de 5 m. respecto a la alineación al vial.

- Altura máxima.

Se permiten dos plantas de altura como máximo, con una altura máxima de 9 mts., pudiendo sobrepasar esta altura en casos debidamente justificados.

- Parcela mínima.

Se establece una parcela mínima de 500 m², con un frente mínimo a vial de 15 mts.

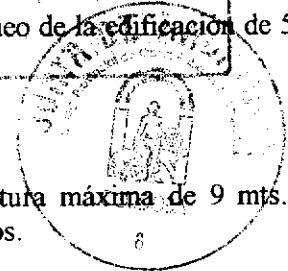
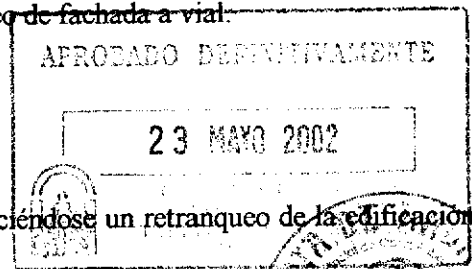
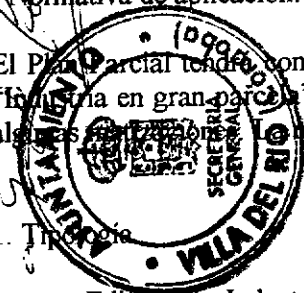
- Ocupación máxima.

Vendrá dada por los parámetros de alineaciones exteriores que fije el Plan Parcial.

- Edificabilidad máxima.

Se establece una edificabilidad máxima de 1,4 m²t/m²s sobre parcela neta resultante del Plan Parcial.

*EXIGENCIA, QUE EXTENDE YO, SE DETIENE GENERAL DE ESTE Ajustados
PARO MPP COMO QUE EL PROYECTO DOCUMENT Y LOS PLANOS ANEXOS
participación al resto de modificación puntual de los mps de
Vila del Rio para la creación de un factor Urbanístico U1-3 en
el P.º de burgos que se incluye por el momento en el
Plan.º de burgos de villa del rio el día 21-01-02. Comarcal.
Vila del Rio*



Diligencia que extendiendo yo, Secretario Gral. de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento los planos anexos pertenecientes al Expediente de modificación Puntual de las NNSS Municipales de Villa del Río para la creación de un Sector Urbanizable Industrial UI-3 en el Pagode Lanzarino, fueron aprobados provisionalmente por el Pleno Corporativo en Sesión celebrada el día 31-01-02 CERTIFICO. Villa Del Río a 7 DE FEBRERO DE 2002

3. Condiciones de uso.

Uso básico: Industrial en todas las categorías.

Usos permitidos: Oficinas en categorías 1ª y 2ª.
Verde.
Deportivo.
Dotacional.
Comercial.

Usos prohibidos: Los restantes no mencionados.

- Dotaciones.

Fdo. Juan Luque Ruano

De acuerdo con lo especificado en las Normas Subsidiarias para otros sectores, se realizarán las dotaciones que determina el Anexo del Reglamento de Planeamiento

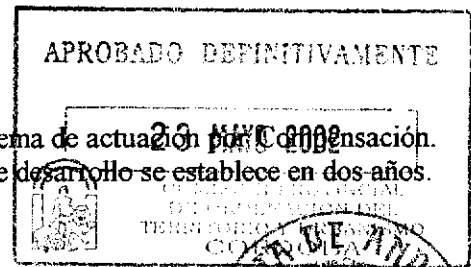
Igualmente se establece una cesión obligatoria de aprovechamiento al Ayuntamiento en el porcentaje establecido por la legislación urbanística vigente

- Servicios Urbanos.

Se prestará especial atención a la depuración de las aguas residuales, estableciendo parámetros de vertidos que deberán ser cumplidos por toda industria que se implante en el sector. Igualmente, se establecerán medidas correctoras para anular el riesgo de contaminación de los acuíferos subterráneos de la zona.

- Gestión.

La iniciativa del Plan Parcial será Privada mediante sistema de actuación por Compensación. El plazo máximo para la aprobación del planeamiento de desarrollo se establece en dos años.



9. ALCANCE DE LA MODIFICACION.

El presente Documento sustituye a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villa del Río en la Modificación Puntual aquí descrita.

En todo lo no contemplado o dispuesto explícitamente en este Documento, serán de aplicación las Normas Subsidiarias vigentes, aprobadas definitivamente el 11 de Marzo de 1.987

Córdoba, Abril de 2001.

Valverde

Fdo.: Rafael Valverde Abril. Arquitecto.