

Diligencia que extiendo yo, Secretario Gral. Acctal de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Expediente de modificación puntual de las NNSS Municipales de Villa del Río "TEATRO-CINE OLIMPIA" fueron aprobados INICIALMENTE por Acuerdo de Pleno de fecha 29-03-2005 y PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en Sesión celebrada el día 30-03-2006. CERTIFICO. Villa Del Río 2 de septiembre de 2006.



3730  
11/01



**Diputación de Córdoba**  
Servicio de Arquitectura y Urbanismo  
Oficina de Urbanismo

**INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN  
PLANEAMIENTO GENERAL NNSS  
EQUIPAMIENTO CULTURAL  
TEATRO-CINE OLIMPIA  
VILLA DEL RÍO**

SAU ALTO GUADALQUIVIR: FRANCISCO CARBONERO RUZ  
BARTOLOMÉ YEPES RUIZ

OFICINA DE URBANISMO: JUAN CARLOS COBOS MORALES



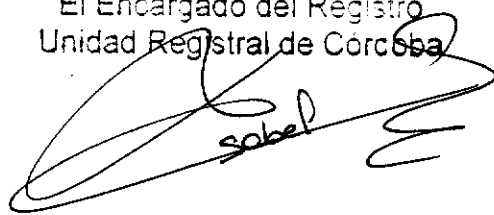
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
compuesto de 12 folios numerados consecutivamente del 1 al 12  
forma parte del expediente Urbanístico

Modificación del PGOU, calificada como Equipamiento Potencial Cultural de la parcela  
inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, planos urbanísticos y de los bienes y  
espacios catalogados con nº de registro 3100 mediante Resolución de 26-9-2007 del titular de la Delegación  
Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del  
Territorio en Córdoba.

"Are Olimpia" y  
Alindaute

Córdoba, 21 de septiembre de 2008.

El Encargado del Registro  
Unidad Registral de Córdoba



sobel



Diputación  
de Córdoba

Diligencia que extiendo yo, Secretario Gral. Acctal de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Expediente de modificación Puntual de las NNSS Municipales de Villa del Río "TEATRO-CINE OLIMPIA" fueron aprobados INICIALMENTE por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo 29-09-2005 y PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en Sesión celebrada el día 30-03-2006. CERTIFICO. Villa Del Río 2 de septiembre de 2006.

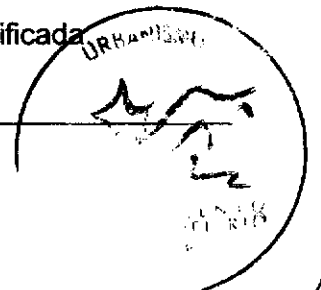
**INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.  
EQUIPAMIENTO CULTURAL "CINE-TEATRO OLIMPIA". VILLA DEL RÍO. CÓRDOBA.**



Fdo. Juan Luque Ruano

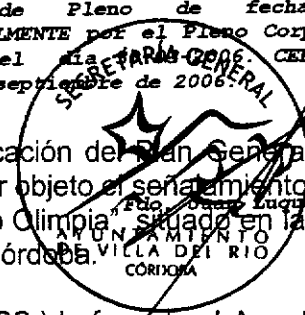
**MEMORIA**

1. Objeto y encargo.
2. Antecedentes y estado actual.
3. Determinaciones del Planeamiento vigente.
4. Descripción y objetivos de la innovación.
5. Justificación de la procedencia, conveniencia y oportunidad.
6. Alcance.
7. Documentación Urbanística Vigente y Modificada.
8. Equipo Redactor.





Diligencia que extiendo yo, Secretario Gral. Acctal de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Expediente de modificación puntual de las NNSS. Municipales de Villa del Río "TEATRO-CINE OLIMPIA" fueron aprobados INICIALMENTE por Acuerdo de Pleno de fecha 29-09-2005 y PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en Sesión celebrada el día 14 de marzo de 2006. CERTIFICO. Villa Del Río 2 de septiembre de 2006.



1. OBJETO Y ENCARGO

El presente expediente de innovación-modificación del Plan General de Ordenación Urbanística (NN.SS.) de Villa del Río, tiene por objeto el señalamiento como Dotación. Equipamiento Cultural, el antiguo "Cine-Teatro Olimpia" situado en la calle Juan de la Cruz Criado, número 9 y 11 de Villa del Río. Córdoba.

La innovación del planeamiento general (NN.SS.) la formula el Ayuntamiento de Villa del Río y la propuesta de planeamiento la redacta el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Córdoba. El equipo está constituido por D. Juan Carlos Cobos Morillo, Arquitecto de la Oficina de Urbanismo, y D. Francisco Carbonero Ruz, Arquitecto, y D. Bartolomé Yépez Ruiz, Arquitecto Técnico, del S.A.U. Alto Guadalquivir.

La finalidad última del expediente es triple. Por una parte, reconocer y calificar como equipamiento la parcela de propiedad municipal, que actualmente ocupa el "Cine Olimpia"; por otra, integrar en esta calificación la parcela nº 9 colindante; y por último habilitar la disponibilidad total del suelo necesario para ejecutar el Proyecto de Rehabilitación del "Cine-Teatro Olimpia", que está redactado y cuenta con financiación pública para su ejecución.

2. ANTECEDENTES Y ESTADO ACTUAL.

El Cine Olimpia ocupa un antiguo edificio, colindante al jardín de la Casa Solariega que tiene fachada a la calle Pablo Picaso nº 10 dentro del casco histórico de Villa del Río. La transformación de una posible estructura anterior en cine se efectúa en los años 50 con la llegada del cinematógrafo a Villa del Río. El Cine-Teatro permanece en funcionamiento hasta los primeros años de la década de los ochenta. El declive del cine obligó al cierre del establecimiento y a su progresivo deterioro funcional y constructivo.

El Ayuntamiento hace algunos años inició los contactos para la adquisición del edificio culminando estas gestiones con la compra en fecha 8 de enero de 1993; desde estos momentos el objetivo municipal ha sido conseguir financiación para acometer las obras de reforma y rehabilitación del mismo.

Actualmente el edificio está muy deteriorado constatándose que la cubierta y una buena parte de la platea superior está arruinada. Por esta razón y con la intención de disponer de una instalación versátil para teatro, cine y otras actividades culturales y de relación social, el Ayuntamiento, la Diputación de Córdoba y la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía han firmado un convenio para la rehabilitación y reconstrucción del cine para su adaptación a teatro. El proyecto está redactado, encontrándose pendiente de disponer de una parte de la parcela, que es la destinada a salida de emergencia, para proceder a la contratación y ejecución de las obras.





Diligencia que extiendo yo, Secretario Gral. Acctal de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Expediente de modificación Puntual de las MNSS Municipales de Villa del Río "TEATRO-CINE OLIMPIA" fueron aprobados INICIALMENTE por Acuerdo de Pleno de fecha 29-09-2005 y PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en Sesión celebrada el día 30-03-2006. CERTIFICO. Villa Del Río, a 13 de Mayo de 2006.

3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento general vigente en Villa del Río son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente con fecha 11 de marzo de 1987. La antigüedad de la fecha de aprobación del documento ha comportado una gran cantidad de modificaciones puntuales que han hecho aconsejable proceder a su Revisión. En la actualidad, el documento técnico de Revisión se encuentra en proceso de redacción, habiéndose producido la presentación del Avance.

La parcela que ocupa el actual Cine Olimpia y que es objeto de la innovación-modificación se encuentra recogida en el planeamiento vigente como Suelo Urbano Clasificado, dentro de la Zona 1, calificada como Casco Antiguo y sujeta a las condiciones de esta ordenanza.

Por otra parte la parcela colindante con la anterior y señalada con el número 9 de la C/ Juan de la Cruz Criado , se encuentra también incluida en la misma clase de suelo y sujeta a la misma calificación, además de recogida en el listado de elementos sujetos a protección integral de las Normas Subsidiarias. En el Plano correspondiente se señala como de Protección Integral. No obstante en la definición del alcance de las determinaciones de protección y niveles de actuación que recoge la ficha del elemento y en el croquis del edificio catalogado de la Normativa Urbanística, se indica que la parcela señalada con el nº 9 de la calle Juan de la Cruz Criado no está sujeta a conservación integral, permitiéndose actividades edificatorias de acuerdo con las condiciones generales del sector (Ordenanza del Casco Antiguo), en todo caso, mediante la presentación de un anteproyecto que contemple la relación entre la edificación y el jardín que sí es necesario conservar.

4. DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS DE LA INNOVACIÓN.

La propuesta de planeamiento consiste en señalar la parcela que actualmente ocupa el "Cine Olimpia" y la colindante señalada con el nº 9 de la C/ Juan de la Cruz Criado como Equipamiento Dotacional de carácter Cultural de acuerdo con la terminología de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villa del Río.

El nuevo Equipamiento Dotacional Cultural "Cine-Teatro Olimpia" estará sujeto en cuanto a régimen urbanístico a las condiciones generales para usos dotacionales que se señalan en el Capítulo III, Art. 3.24 y a las condiciones particulares establecidas en la Ordenanza VII-Dotacional. Además la parte correspondiente a la parcela 9 de la C/ Juan de la Cruz Criado que se encuentra incluida en el edificio catalogado recayente a la c/ Pablo Picaso nº 10 estará afectada por las medidas de protección que se indican en la ficha de ese elemento.

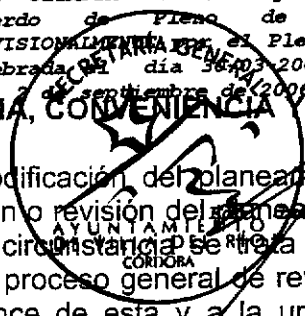
Por tanto las condiciones de edificación para el nuevo Equipamiento Dotacional Cultural "Cine-Teatro Olimpia" serán las que se deriven de este doble régimen urbanístico, debiendo plantear el proyecto de Rehabilitación una adecuada relación entre el edificio y el jardín que debe ser conservado.

El sistema de actuación para la obtención de la parcela señalada como nº 9 de la c/ Juan de la Cruz Criado será el de expropiación.





Diligencia que extiendo yo, Secretario Gral. Acctal de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Expediente de modificación Puntual de las MNSS Municipales de Villa del Río "TEATRO-CINE OLIMPIA" fueron aprobados INICIALMENTE por Acuerdo de Pleno de fecha 29-09-2005 y PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en Sesión celebrada el día 30-09-2006. CERTIFICO. Villa Del Río, 2 de septiembre de 2006.



5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Las propuestas de innovación por modificación del planeamiento general deberán llevarse a cabo mediante la modificación o revisión del planeamiento según señala el art. 36.1 de la LOUA. En la presente circunstancia se trata de una innovación por modificación puntual que se anticipa al proceso general de revisión del planeamiento en curso, atendiendo al limitado alcance de esta y a la urgente necesidad de la intervención de rehabilitación en el "Cine-Teatro Olimpia".

Aun cuando los procesos de modificación puntual planeamiento vigente son contradictorios metodológicamente con los procesos de Revisión General del plan, en este caso donde las determinaciones que se modifican son menores y no afectan a las contenidas sustantivas del planeamiento en revisión (nuevas clasificaciones de suelo, nuevos sistemas generales, nuevos aprovechamientos, etc...) se puede considerar como compatible con el proceso de la revisión.

Por otra parte el art. 36.2 de la LOUA explicita para cualquier innovación las reglas de ordenación, contenido y procedimiento a las que es necesario atender.

- a) **En relación con la ordenación.** La presente innovación reconoce como equipamiento dotacional un edificio que tiene una larga tradición como uso público en el municipio, adscribiéndolo a la categoría de equipamiento cuando en el planeamiento vigente no lo es. Por otra parte esta innovación viene a culminar y considerar el proceso de gestión que ha llevado el Ayuntamiento para hacerse con la titularidad del edificio y de esa manera poder mantener el uso y rehabilitar la edificación. Es evidente las mejoras que supone para el sistema de dotaciones públicas la incorporación de esta parcela-edificio como equipamiento cultural.

La innovación no aumenta el aprovechamiento lucrativo sino que aumenta el número, la cantidad y la calidad de las dotaciones del municipio.

- b) **En relación con la documentación.** La documentación que se incorpora cabe entenderla como suficiente dado el limitado alcance de la modificación. Por otro lado la revisión en marcha integrará el nuevo contenido en la documentación del plan cabiendo entender, en este sentido, este expediente como transitorio desde un punto de vista documental.
- c) **De procedimiento.** La innovación que se formula por el Ayuntamiento alcanza a una determinación del Sistema Dotacional de Equipamiento en suelo urbano consolidado; y por su uso y carácter polivalente podría considerarse que forma parte de la ordenación estructural ó de la ordenación pormenorizada preceptiva según el art. 10 de la LOUA.

Teniendo en cuenta que el objetivo pretendido es la incorporación al sistema de equipamiento del municipio de un elemento y no su eliminación, y dado que la iniciativa para la formulación es pública cabe entender que la aprobación definitiva podría ser competencia municipal, con el informe preceptivo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo y su Delegación en Córdoba, en interpretación del art. 31.B.a.





**Diputación  
de Córdoba**

Diligencia que extiendo yo, Secretario Gral. Acctal de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Expediente de modificación Puntual de las NNSS Municipales de Villa del Río "TEATRO-CINE OLIMPIA" fueron aprobados INICIALMENTE por Acuerdo de Junta de Urbanismo 09-2005 y PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en Sesión celebrada el día 30-03-2006. CERTIFICO. Villa Del Río 2 de septiembre de 2006.



**6. ALCANCE.**

El documento de innovación por modificación puntual del planeamiento general (NN.SS.) alcanza a la siguiente documentación:

- Plano P4 de las NN.SS. Usos pormenorizados en suelo urbano y globales en suelo Apto para urbanizar. Se incluye el señalamiento del Equipamiento Dotacional Cultural delimitándose e identificándose con la letra C.
- Se modifica la ficha-croquis del edificio catalogado de la c/ Pablo Picasso nº 10 de la Normativa Urbanística, incluyéndose la referencia de que la parcela nº 9 está incluida en el Equipamiento Dotacional Cultural "Cine-Teatro Olimpia".
- El resto de la documentación y contenido de las NN.SS. de Villa del Río se mantiene.

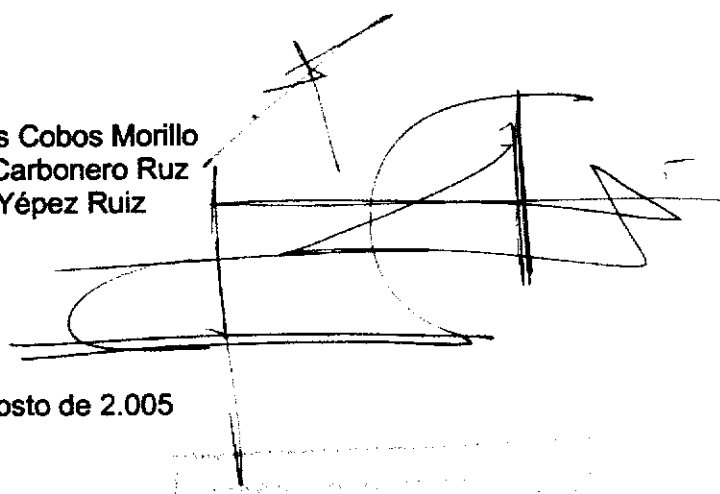
**7. DOCUMENTACION URBANISTICA VIGENTE Y MODIFICADA.**

Se adjuntan fotocopias de la documentación urbanística vigente y modificada del planeamiento general.

**8. EQUIPO REDACTOR.**

Oficina de Urbanismo:  
S.A.U. Alto Guadalquivir:

Juan Carlos Cobos Morillo  
Francisco Carbonero Ruz  
Bartolomé Yépez Ruiz



Córdoba, 3 de Agosto de 2.005

