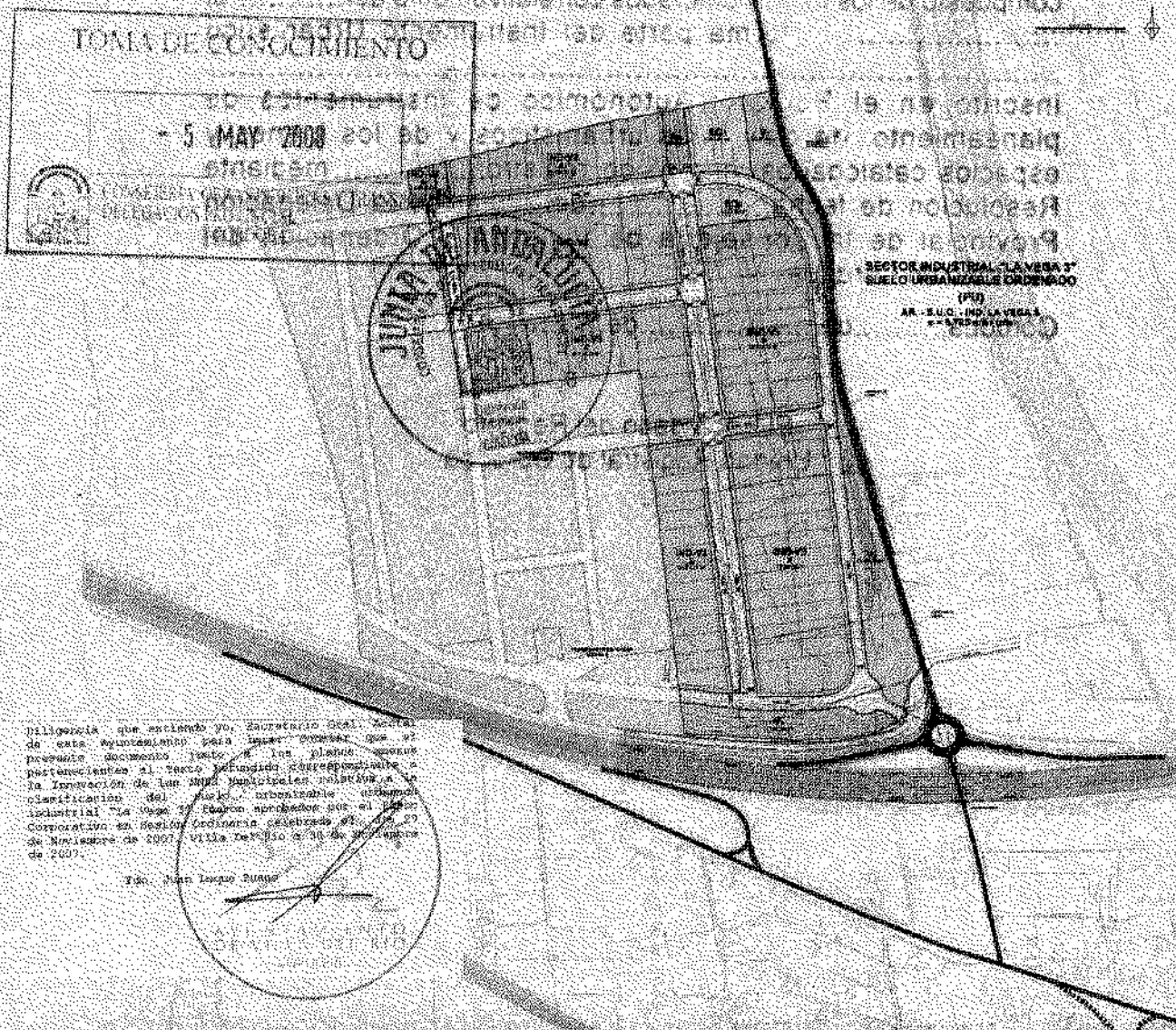


# EXCMO AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO

PROMOTOR: PROPIETARIOS DEL ÁREA Y CINCORES, S.C.A.



## INNOVACIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLA DEL RÍO RELATIVA A LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO "INDUSTRIAL LA VEGA 3".

### TEXTO REFUNDIDO

AGOSTO 2007

### MEMORIA DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

REDACTORES: ANTONIO PEÑA AMARO – PEDRO PEÑA AMARO

Arquitectos

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento  
compuesto de los folios numerados correlativamente del... 1 ..... al  
..... 159 ..... forma parte del Instrumento Urbanístico  
Modificación Plano Nuevo Sector de S.O. Industrial "La Vega-3"  
Inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos de  
planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y  
espacios catalogados, con nº de registro, 2901 ..... mediante  
Resolución de fecha 5.6.2008 del titular de la Delegación  
Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del  
Territorio en Córdoba

Córdoba, 10 de junio de 2008

El Encargado del Registro  
Unidad Registral de Córdoba

**INNOVACIÓN**

NN.SS DE VILLA DEL RÍO RELATIVA A CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO "INDUSTRIAL LA VEGA 3"

PROPIETARIOS DEL ÁREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

**I. DOCUMENTO DE INFORMACIÓN**

**A. MEMORIA DE INFORMACIÓN**

Página

**1. INTRODUCCIÓN**

- 1.1. OBJETO. 5
- 1.2. CONTENIDO. 6
- 1.3. ALCANCE 7
- 1.4. ÁMBITO 8

**2. ANÁLISIS Y DIAGNOSIS**

- 2.1 PLANEAMIENTO VIGENTE. ANTECEDENTES. 10
- 2.2 ENCUADRE TERRITORIAL Y URBANÍSTICO. 14
- 2.3 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y NATURALES. 17
- 2.4 USOS, EDIFICACIONES Y ELEMENTOS EXISTENTES. 19
- 2.5 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y CONEXIONES SERVICIOS. 21
- 2.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. 24
- 2.7 INCIDENCIA E IDONEIDAD AMBIENTAL 26
- 2.8 ESTRUCTURA SOCIO ECONÓMICA. DEMANDA DE SUELO INDUSTRIAL 32

**B. PLANOS DE INFORMACIÓN**

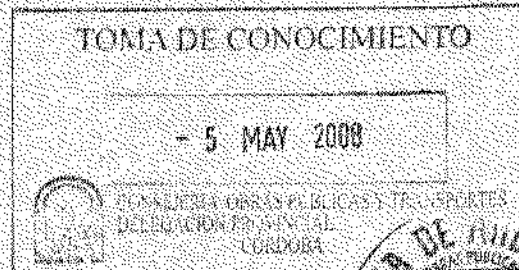
Escala

**ANÁLISIS TERRITORIAL Y URBANO**

- Nº 1.1. SITUACIÓN TERRITORIAL DEL ÁREA OBJETO DE LA INNOVACIÓN 1/20.000
- Nº 1.2. LOCALIZACIÓN EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE. NN.SS.. VILLA DEL RÍO. 1/4.000
- Nº 1.3. ÁMBITO EN RELACIÓN A LA ESTRUCTURA GENERAL DE VILLA DEL RÍO 1/4.000
- Nº 1.4. TOPOGRÁFICO DELIMITACIÓN DEL SECTOR 1/2.000
- Nº 1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 1/2.000
- Nº 1.6. USOS DEL SUELO, EDIFICACIONES Y RED VIARIA EXISTENTE. 1/2.000
- Nº 1.7. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y PUNTOS DE CONEXIÓN PREVISTOS 1/2.000

Diligencia que otorgo yo, Secretario del Ayuntamiento de Villa del Río, para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Tercer Ayuntamiento correspondiente a la Innovación de los NN.SS. Municipales relativos a la clasificación del suelo urbanizable ordenado industrial "La Vega 3" fueron aprobados por el Pleno Corporativo en Sesión Ordinaria celebrada el día 25 de Noviembre de 2007. Villa del Río a 20 de Noviembre de 2007.

Foto: Juan Ignacio Ruano



**INNOVACIÓN**

NN.SS DE VILLA DEL RÍO RELATIVA A CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO "INDUSTRIAL LA VEGA 3"

PROPIETARIOS DEL ÁREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO

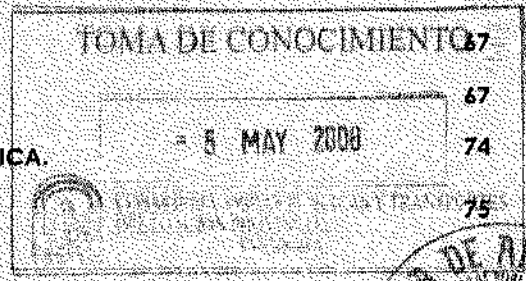
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

**II. DOCUMENTO DE ORDENACIÓN III.**

**A. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN**

Página

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DE LA INNOVACIÓN.</b>                                      | <b>1</b>  |
| <b>1.1. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA INNOVACIÓN.</b>  | <b>1</b>  |
| <b>1.2. NECESIDAD DE INNOVAR LA ORDENACIÓN DEL LAS NN.SS.</b>                                    | <b>4</b>  |
| <b>1.3. COMPETENCIA PARA LA FORMULACIÓN Y APROBACIÓN DE LA INNOVACIÓN</b>                        | <b>7</b>  |
| <b>2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA INNOVACIÓN</b>   | <b>8</b>  |
| <b>3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE PROPUESTA</b>   | <b>10</b> |
| <b>3.1. DELIMITACIÓN Y ARTICULACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE.</b>                             | <b>10</b> |
| <b>3.2. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.</b>   | <b>15</b> |
| <b>3.3. LA ORDENACIÓN COMPLETA/ PORMENORIZADA</b>  | <b>17</b> |
| <b>4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS</b>   | <b>45</b> |
| <b>4.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES</b>                                     | <b>45</b> |
| <b>4.2. RED DE ALCANTARILLADO – SANEAMIENTO.</b>   | <b>49</b> |
| <b>4.3. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.</b>                        | <b>52</b> |
| <b>4.4. RED DE TELECOMUNICACIONES (TELEFONÍA).</b>   | <b>58</b> |
| <b>5. PROGRAMA. GESTIÓN URBANÍSTICA.</b>   | <b>60</b> |
| <b>5.1. INICIATIVA DE LA ACTUACIÓN Y FORMA DE GESTIÓN.</b>                                       | <b>62</b> |
| <b>5.2. PLAZOS.</b>  | <b>63</b> |
| <b>5.3. DELIMITACIÓN DE UNIDADES. ORDEN DE PRIORIDAD DE LA EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.</b> | <b>63</b> |
| <b>5.4. ETAPAS Y PORMENORIZACIÓN PLAZOS.</b>   | <b>64</b> |
| <b>6. VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA.</b>  | <b>67</b> |
| <b>6.1. VALORACIÓN DE COSTOS.</b>  | <b>67</b> |
| <b>6.2. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.</b>  | <b>74</b> |
| <b>7. AFECCIONES A LOS DOCUMENTOS VIGENTES</b>   | <b>75</b> |



**B. ANEXOS A LA MEMORIA**

- 1. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES.**
- 2. INFORMES Y SERVICIOS. SUMINISTROS.**
- 3. INFORMES Y RESULTADOS DE LA TRAMITACIÓN**
- 4. INFORMES SOBRE LAS NECESIDADES DE SUELO INDUSTRIAL.**



El/la persona que pertenezca al Ayuntamiento de Villa del Río, en el momento de la redacción de este documento, debe hacer constar que el presente documento junto a los planos adjuntos pertenecientes al Texto Refundido correspondiente a la Innovación de las NN.SS. Municipales relativas a la clasificación del Suelo Urbanizable Ordenado Industrial "La Vega 3" fueron aprobados por el Pleno Corporativo en Sesión Ordinaria celebrada el día 28 de Noviembre de 2007, en la Villa del Río a 30 de Noviembre de 2007.

**INNOVACIÓN**

NN SS DE VILLA DEL RÍO RELATIVA A CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO "INDUSTRIAL LA VEGA 3"

PROPIETARIOS DEL ÁREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

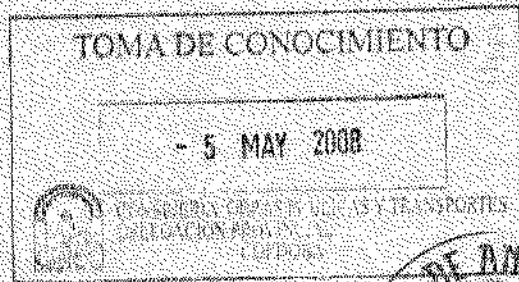
**C. NORMAS URBANÍSTICAS**

**ORDENANZAS PARTICULARES**

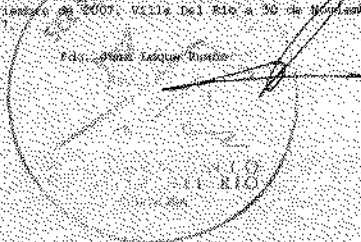
**D. PLANOS DE ORDENACIÓN DE LA INNOVACIÓN**

**ESCALA**

| DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL                      |  |                       |
|--|--|-----------------------|
| P-1  | ESTRUCTURA GENERAL TERRITORIAL. CLASIFICACIÓN DE SUELO. MODIFICADO P1.   | 1/25.000              |
| P-2  | ESTRUCTURA GENERAL URBANA CLASIFICACIÓN DE SUELO. MODIFICADO P2.   | 1/4000                |
| DE ORDENACIÓN COMPLETA                         |  |                       |
| B-1  | CLASIFICACIÓN DEL SUELO, DESARROLLO Y GESTIÓN DE SUELO. SISTEMAS, USOS Y ZONIFICACIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES | 1/2000                |
| DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA E INFRAESTRUCTURAS |  |                       |
| C.1  | RED VIARIA. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS. REPLANTEO Y RASANTES.   | 1/1000                |
| C.2  | RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES  | V: 1/1000<br>H: 1/100 |
| D  | RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA E HIDRANTES  | 1/2000                |
| E  | RED DE ALCANTARILLADO. PLUVIALES Y AGUAS SUCIAS  | 1/2000                |
| F-1  | RED DE DISTRIBUCIÓN ENERGÍA ELÉCTRICA. MEDIA Y BAJA TENSIÓN  | 1/2000                |
| F-2  | RED DE ALUMBRADO PÚBLICO   | 1/2000                |
| G  | RED DE TELECOMUNICACIONES. TELEFONÍA   | 1/2000                |



Diligencia que entiendo yo, Secretario Oral, Protocol de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Proyecto de Urbanización y la Ordenación de las Obras Públicas relativas a la clasificación del suelo urbanizable ordenado Industrial La Vega 3 fueron aprobados por el Pleno Corporativo de Gestión Urbanística celebrado el día 23 de Noviembre de 2007, Villa del Río a 30 de Noviembre de 2007.



**INNOVACIÓN**

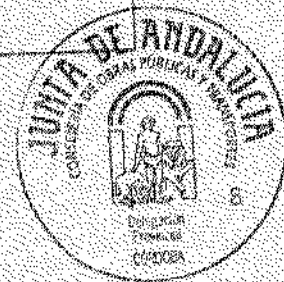
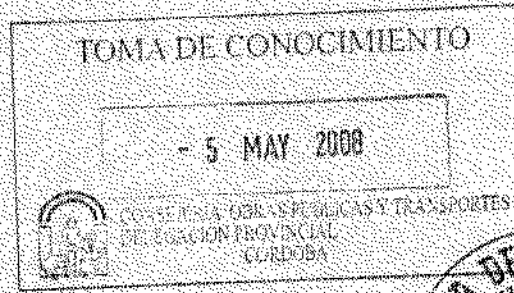
NN 59 DE VILLA DEL RÍO RELATIVA A CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO "INDUSTRIAL LA VEGA 3"

PROPIETARIOS DEL ÁREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO.

MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. INTRODUCCIÓN.



Eligibilidad que actuando yo, Secretario Geral, Acedí de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Texto Refundido correspondiente a la tramitación de las OBRAS Municipales relativas a la clasificación del suelo urbanizable ordenado industrial "La Vega 3" de Villavieja aprobados por el Pleno Corporativo en Sesión Ordinaria celebrada el día 29 de Noviembre de 2007, Villa del Río a 20 de Noviembre de 2007.

Fdo. Pedro Peña Amaro



**A. MEMORIA INFORMATIVA**

# 1. INTRODUCCIÓN.

## 1.1 OBJETO.

El presente documento tiene por objeto la INNOVACIÓN PUNTUAL de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de VILLA DEL RÍO relativa al área denominada "LA VEGA 3" y que afecta fundamentalmente a las determinaciones sobre la clasificación y ordenación urbanística del área en cuestión.

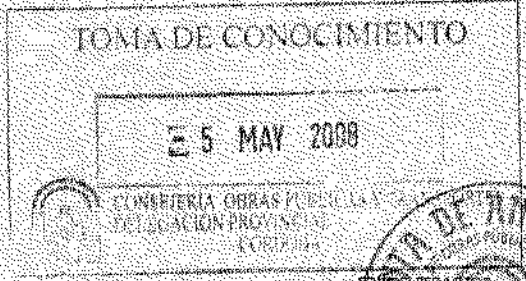
Se formula por el Excmo. Ayuntamiento de Villa del Río, siendo los redactores de los trabajos los arquitectos D. Antonio Peña Amaro y D. Pedro Peña Amaro a propuesta de la propiedad del suelo y promotora de la actuación.

La presente Innovación se realiza por encargo de los propietarios de suelo y CINCORES, en calidad de promotores de la Innovación Puntual.

El equipo redactor del documento está formado por:

- D. Antonio Peña Amaro y D. Pedro Peña Amaro, arquitectos.
- D<sup>a</sup> Miriam Mengual Campanero, licenciada en Ciencias Ambientales y redactora del Estudio de Impacto Ambiental que complementa la presente modificación.

Elaborada por el Sr. Secretario General de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento puntual a los planes urbanísticos de modificación al Plan Municipal relativo a la Innovación de las Normas Subsidiarias de Ordenación Urbanística del Suelo Urbanizable Ordenado Industrial "La Vega 3" ha sido aprobada por el Pleno Municipal en sesión celebrada el día 29 de Noviembre de 2007, Villa del Río a 30 de Noviembre de 2007.



**1.2 CONTENIDO.**

El presente documento de Innovación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de VILLA DEL RÍO, tiene como contenido documental, el establecido en el artº. 19 de la ley 7/2002 de la Ordenación Urbanística de Andalucía ( en adelante LOUA), y en concordancia con el establecido en el artº 36.2. apartado b), el suficiente para el adecuado desarrollo de las determinaciones afectadas, considerando el alcance y naturaleza de las mismas, así como la documentación sustitutiva correspondiente, como así se indica en los artículos 159,161 y 162 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

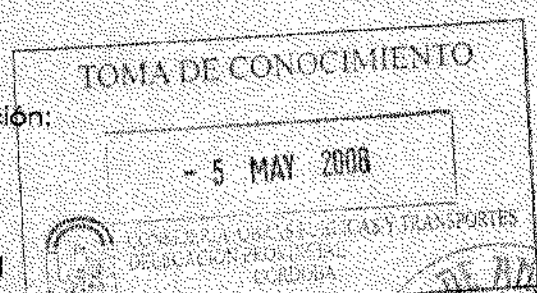
Contiene y desarrolla la siguiente documentación:

I. Documento de INFORMACION:

- MEMORIA DE INFORMACIÓN
- PLANOS DE INFORMACIÓN. Se recogen cada uno de los planos de Planeamiento vigente afectados y el análisis y conclusiones de la información del sector en sus diferentes apartados

II. Documento de ORDENACION :

- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN DE LA MODIFICACION.
- PLANOS DE ORDENACIÓN DE LA INNOVACION. Se recogen todos y cada uno de los planos de Planeamiento vigente afectados por la innovación y los necesarios por las determinaciones establecidas.
- NORMAS URBANISTICAS. ORDENANZAS



Diligencia que existió en el Secretario Sr.ª Anatal en este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al expediente correspondiente a la innovación de las Normas Subsidiarias relativas a la clasificación del suelo urbanizable ordenado industrial "La Vega 3" fueron aprobados por el Pleno Corporativo en Sesión Ordinaria celebrada el día 29 de Noviembre de 2007. Villa del Río a 30 de Noviembre de 2007.



**INNOVACIÓN**

NN 55 DE VILLA DEL RÍO RELATIVA A CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO INDUSTRIAL LA VEGA 3ª

PROPIETARIOS DEL AREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO.

MEMORIA DE INFORMACIÓN

T. INTRODUCCIÓN.

TOMA DE CONOCIMIENTO

8

- 5 MAY 2008

**1.3. ALCANCE**

La presente Innovación del PGOU, atendiendo al carácter de la misma, incide, en líneas generales, a dos determinaciones concretas, una de carácter estructural y otra pormenorizada :

1. **A la clasificación de suelo (régimen del suelo).** Se introduce una nueva área como suelo urbanizable y se caracteriza para el uso INDUSTRIAL.
2. **A la categorización del suelo urbanizable.** Se establece y define directamente la ordenación detallada para este nuevo suelo urbanizable ORDENADO ( S.U.O.) de forma que legitime la actividad de ejecución.

Elo supone, amén de la la justificación y ordenación contenida en este documento escrito, básicamente la modificación puntual de la planimetría de Ordenación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villa del Río relativos a la ordenación estructural :

- P.1. CLASIFICACIÓN DE SUELO (Estructura General Territorial)
- P.2. CLASIFICACIÓN DE SUELO (Estructura general urbana).

Por otra la definición de nueva planimetría con el mismo carácter que los planos P4 de las Normas Subsidiarias, si bien con la precisión que establece la L.O.U.A. para las determinaciones de la ordenación completa. Se concretan en los planos **B. CLASIFICACIÓN DEL SUELO, DESARROLLO Y GESTION DE SUELO. SISTEMAS, USOS Y ZONIFICACION. ALINEACIONES Y RASANTES.**, los de ordenación pormenorizada y los correspondientes de infraestructura donde se establezcan las distintas determinaciones de ordenación al respecto, así como la implementación e innovación puntual de la Normativa al objeto de recoger las condiciones particulares de este nuevo sector.

Eligencia que emite el Sr. Secretario General Adjunto de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento forma parte de los planos que se han presentado al Sr. Alcalde de Villa del Río para la aprobación de la innovación de la ordenación estructural y la clasificación de suelo urbanizable ordenado industrial de Vega 3ª que ha sido aprobada por el Pleno Corporativo en Sesión Ordinaria celebrada el día 29 de Noviembre de 2007. Villa del Río a 29 de Noviembre de 2007.

Firma Juan Carlos Suarez  
AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO

TOMA DE CONOCIMIENTO

- 5 MAY 2008

1.4. ÁMBITO

El ámbito objeto de la INNOVACIÓN se localiza al noroeste del núcleo urbano de VILLA DEL RÍO, concretamente en la zona denominada "La Vega" situada inmediata al norte del autovía N-IV E5, que atraviesa el término municipal transversalmente y delimitada al este por las márgen y cauce del Guadalquivir.

El ámbito concreto de la modificación se sitúa inmediatamente al este de las implantaciones industriales existentes en dicha zona, y delimitado por los siguientes linderos físicos:

- Por el sur con el camino de servicio de la Autovía (línea de propiedad de carreteras) que parte desde el este de la carretera CP-180 "la Vega".
- Por el oeste con el límite de los sectores o polígonos industriales existentes de la Vega, traseras de la edificación o viales transversales en fondo de saco.
- Por el norte con la linde de propiedad prolongación del límite norte del polígono 2 de la Vega hasta llegar a la carretera CP-180".
- Por el este con la carretera carretera CP-180 "la Vega", linde de propiedad.

El ámbito de trabajo y análisis objeto de la modificación supone pues una superficie de 220.851,89 m<sup>2</sup> y queda definida en el plano de INFORMACIÓN nº 1. **Ámbito de la modificación.**



Se levantó en 2007, Villa del Río, s/n. de...  
 con 21005.  
 Fdo. Juan López Ruano

Atestando que el Sr. Secretario General, Acordado de este Ayuntamiento, para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Plan de Ordenación Urbanística de la Innovación de las Zonas Municipales relativo a la clasificación del suelo urbanizable industrial "La Vega 3" fueron aprobados por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 20 de Noviembre de 2002, Villa del Río a 20 de Noviembre de 2002.

V. del. Juan Roque Muñoz

A CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO  
"INDUSTRIAL LA VEGA 3"  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO.

2. ANÁLISIS Y DIAGNOSIS

10

## 2. ANÁLISIS Y DIAGNOSIS.

### 1.1. PLANEAMIENTO VIGENTE. ANTECEDENTES.

El Planeamiento General vigente en Villa de Río, corresponde a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente en abril de 1987.

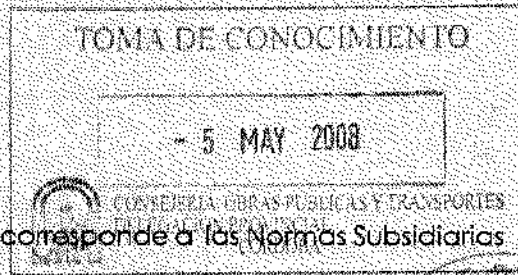
En este largo periodo de prácticamente 20 años, no sólo ha habido considerables transformaciones socioeconómicas que han incidido en el territorio de Villa del Río sino que también se han producido varios cambios en la legislación del suelo tanto estatal como autonómica, que hacen que las Normas Subsidiarias actuales hayan quedado en cierto modo obsoletas.

Es por ello que actualmente se esté revisando el Planeamiento General de Villa del Río con los estudios necesarios para la formulación de una Plan General de Ordenación Urbanística de acuerdo a la nueva Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía L.O.U.A., habiéndose realizado la primera etapa con la aprobación del Avance de Ordenación.

Obviamente en este largo periodo de tiempo se han producido una serie de Modificaciones Puntuales de las Normas Subsidiarias, necesarias para su desarrollo urbanístico, de las cuales habría que señalar dos que inciden en la presente Innovación:

- Modificación Puntual relativa a la clasificación de un nuevo sector de Suelo Apto para Urbanizar de uso Industrial aprobado definitivamente en Mayo de 1997, y denominado UI-2.
- Modificación Puntual para la dotación de suelo industrial denominado UI-3 "Ampliación de la polígono industrial La Vega" aprobado definitivamente, en Mayo de 2002.

El paulatino crecimiento del sector industrial de Villa del Río, propiciada por la situación estratégica del Municipio en el gran eje vertebrador del Valle del Guadalquivir conuido por las principales redes de comunicaciones de la provincia: la Autovía de



**INNOVACIÓN**

NN.SS DE VILLA DEL RÍO RELATIVA A CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO INDUSTRIAL LA VEGA 3ª

PROPIETARIOS DEL ÁREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO.

MEMORIA DE INFORMACIÓN

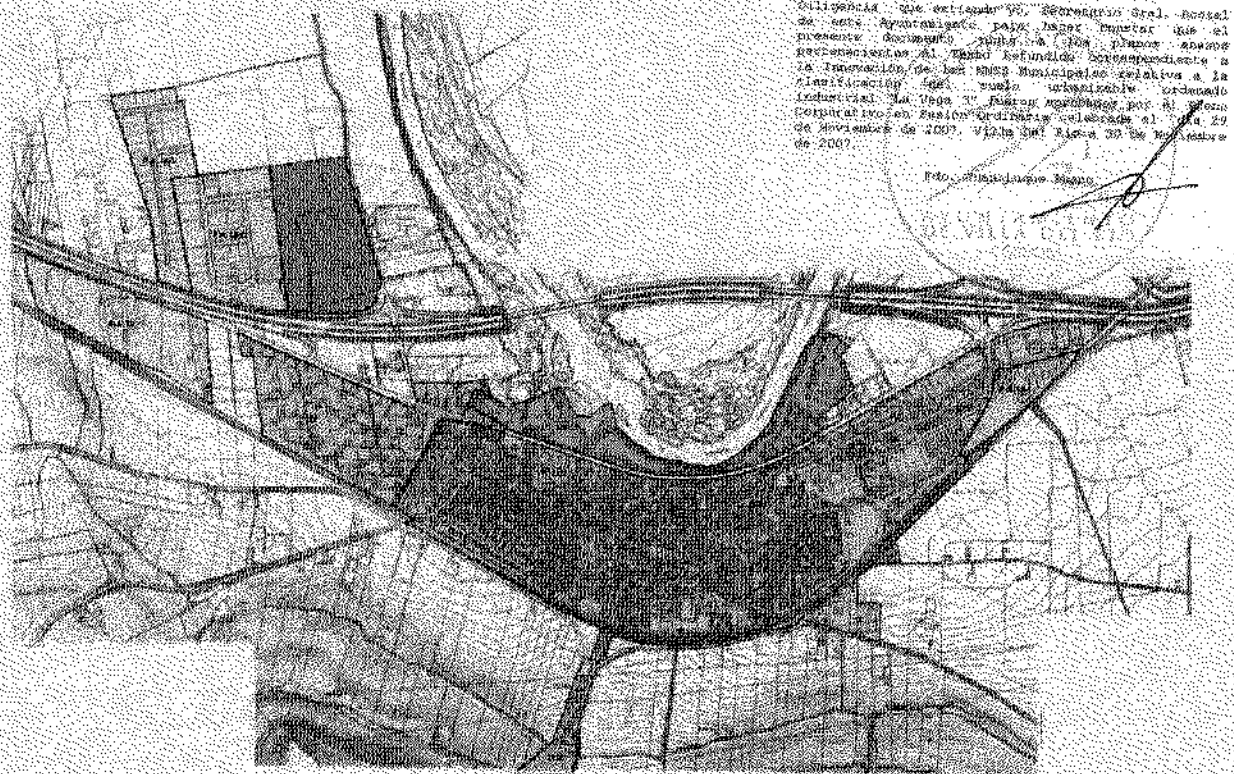
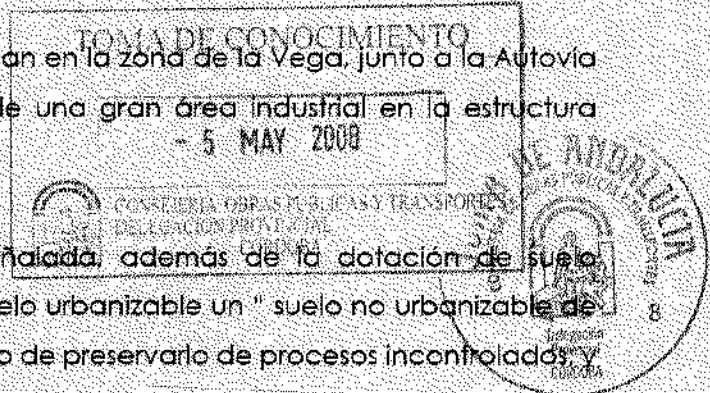
2. ANALISIS Y DIAGNOSIS

11

Andalucía y la red ferroviaria Madrid - Cadiz han motivado en gran parte estas modificaciones puntuales, dada de la insuficiencia de suelo industrial clasificado en las NN.SS.

Ambas Modificaciones puntuales se ubican en la zona de la Vega, junto a la Autovía N-IV y han supuesto la configuración de una gran área industrial en la estructura urbanística de Villa del Río.







En la primera modificación puntual señalada, además de la dotación de suelo industrial, se clasificaba adyacente al suelo urbanizable un "suelo no urbanizable de especial Protección Urbanística" al objeto de preservarlo de procesos incontrolados, y servir en un futuro para uso industrial.



Ellicencia que otorga el Secretario Gral. Recel de esta Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento, que forma parte de los planes urbanísticos del Tercer Plan General de Ordenación Urbana de las Entidades Locales correspondiente a la Innovación de los NN.SS Municipales relativos a la clasificación de los suelos urbanizables ordenado Industrial La Vega 3ª, fueron aprobados por el Pleno municipal en Sesión Ordinaria celebrada el día 29 de Noviembre de 2007, Villa del Río a 29 de Noviembre de 2007.

Foto: Cartografía de 2000

**LEYENDA**

-  PERÍMETRO DE SUELO URBANO
-  SUELO APTO PARA URBANIZAR
-  SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN
-  SUELO NO URBANIZABLE HUERTOS FAMILIARES
-  SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN URBANÍSTICA
-  SITUACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE LA INNOVACIÓN

**INNOVACIÓN**

PLAN DE VILLA DEL RIO RELATIVA A CLASIFICACION DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO "INDUSTRIAL LA VEGA 3"

PROPIETARIOS DEL AREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RIO.

MEMORIA DE INFORMACION

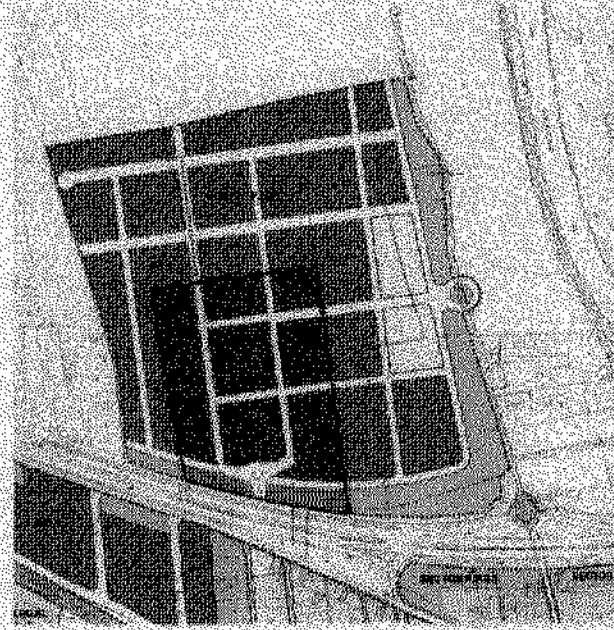
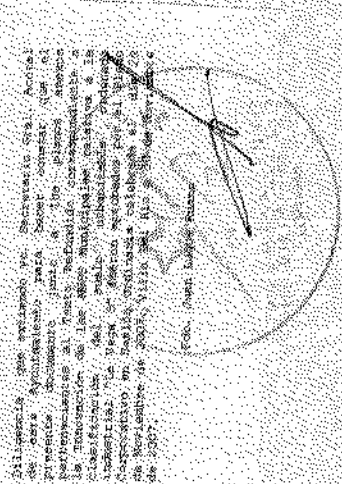
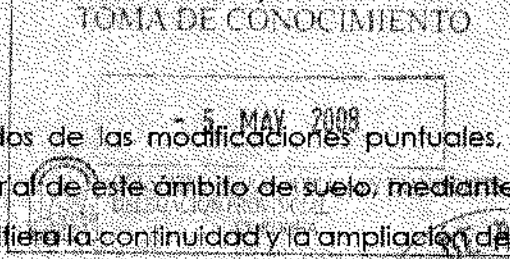
2. ANALISIS Y DIAGNOSIS

Por tanto, el suelo objeto de la presente Innovación situado al este de estos suelos industriales de la Vega, adyacentes y en continuidad a los mismos, quedan clasificados actualmente en las vigentes Normas Subsidiarias prácticamente en un 60% en "suelo no urbanizable de especial Protección Urbanística" y el resto en suelo no urbanizable genérico.

Los sectores industriales UI-2 y UI-3 derivados de las modificaciones puntuales, ya previeran en su ordenación el destino industrial de este ámbito de suelo, mediante la disposición de un viario transversal que permitiera la continuidad y la ampliación de los polígonos existentes.

Por tanto el ámbito de la presente Innovación, abarca el suelo de la zona de la Vega comprendido entre los polígonos industriales mencionados y la carretera de la Vega CP-180, configurando la gran área industrial de Villa del Río.

Por otra, el Avance de Ordenación de Ordenación aprobado en 2005, contempla el propio ámbito de la Innovación como suelo urbanizable para uso INDUSTRIAL, con una ordenación en continuidad a la estructura viaria de los polígonos existentes y localizando el sistema de espacios libres adyacentes a la carreteras limítrofes Autovía-NIV y CP-180 de la "Vega".



ORDENACION DEL AVANCE DEL P.G.O.U. DE VILLA DEL RIO EN EL AREA INDUSTRIAL DE "LA VEGA"



**INNOVACIÓN**

PLAN DE VILLA DEL RÍO RELATIVA A CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO INDUSTRIAL LA VEGA 3ª

PROPIETARIOS DEL ÁREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO.

MEMORIA DE INFORMACIÓN

2. ANÁLISIS Y DIAGNOSIS

TOMA DE CONOCIMIENTO

- 5 MAY 2008

CONSEJO REGULADOR DE OBRAS Y TRANSPORTES  
CÓRDOBA



**2.2. ENCUADRE TERRITORIAL Y URBANÍSTICO.**

Villa del Río está situada en la parte oriental de la provincia de Córdoba justo en el límite con la provincia de Jaén, a 52 kilómetros de la capital por la autovía de Andalucía que cruza el término de Este a Oeste. El municipio de Villa del Río pertenece a la comarca cordobesa del alto Guadalquivir y limita por levante con la provincia de Jaén y el municipio de Lopera, por el norte y oeste, Montoro, y por el sur con Bujalance. Cartográficamente el municipio se inscribe en la Hoja 924 (Bujalance) E: 1:50.000 del Mapa Topográfico Nacional del Servicio Geográfico del Ejército.

La extensión superficial del término municipal es de 22 km<sup>2</sup> situados casi todos en la margen izquierda del río Guadalquivir. A nivel regional posee una posición estratégica en relación al gran eje vertebrador del Valle del Guadalquivir que es la Autovía de Andalucía, convirtiéndose en la puerta de la provincia, lo que ha influido enormemente en la evolución y crecimiento del sector industrial, sobre todo ligado a la industria de la madera. La existencia de otra importante red de comunicaciones como es la línea férrea Madrid- Cádiz incrementa la potencialidad económica del municipio.

En cuanto al medio físico Villa del Río goza de una privilegiada situación, ya que está ubicada a caballo entre la sierra y la campiña baja de la provincia de Córdoba. De forma genérica el término municipal expresa una clara pertenencia a la vega, si bien el territorio más alejado del Guadalquivir, al sur, comienza ya a asimilar rasgos de la campiña, teniendo lugar el contacto vega- campiña mediante una suave ascensión a través de las terrazas cuaternarias del Guadalquivir.

En cuanto a la caracterización climática, el Valle del Guadalquivir constituye un área bioclimática de la región andaluza que aunque cumpliendo los rasgos climáticos mediterráneos presenta peculiaridades propias que la definen como una zona importante no solo por su extensión sino por poseer los rasgos más característicos del clima mediterráneo (altas temperaturas, irregulares precipitaciones y fuerte insolación). Los inviernos son suaves y húmedos y los veranos largos y calurosos. Los otoños y primaveras son húmedos y de temperaturas agradables. Según la clasificación de Papadakis, el ámbito de estudio pertenece al Mediterráneo subtropical. Los vientos

Eligencia que actuando como Secretario Real. Apoyada de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos conforman el texto regulador correspondiente a la clasificación de los terrenos urbanizables de la clasificación del suelo urbanizable ordenado industrial "La Vega 3ª" de Villa del Río, en el Plan Cooperativo de Ordenación Urbana de Villa del Río de noviembre de 2007, según del R.D. de 30 de noviembre de 2007.

ANTONIO PEÑA AMARO - PEDRO PEÑA AMARO  
ARQUITECTOS

TIPO REDACTOR

Edo. Juan López HERRERA

INNOVACION

NN 35 DE VILLA DEL RIO RELATIVA A CLASIFICACION DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO INDUSTRIAL "LA VEGA 3"

PROPIETARIOS DEL AREA - GINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RIO

MEMORIA DE INFORMACION

2. ANALISIS Y DIAGNOSIS

TOMA DE CONOCIMIENTO

15

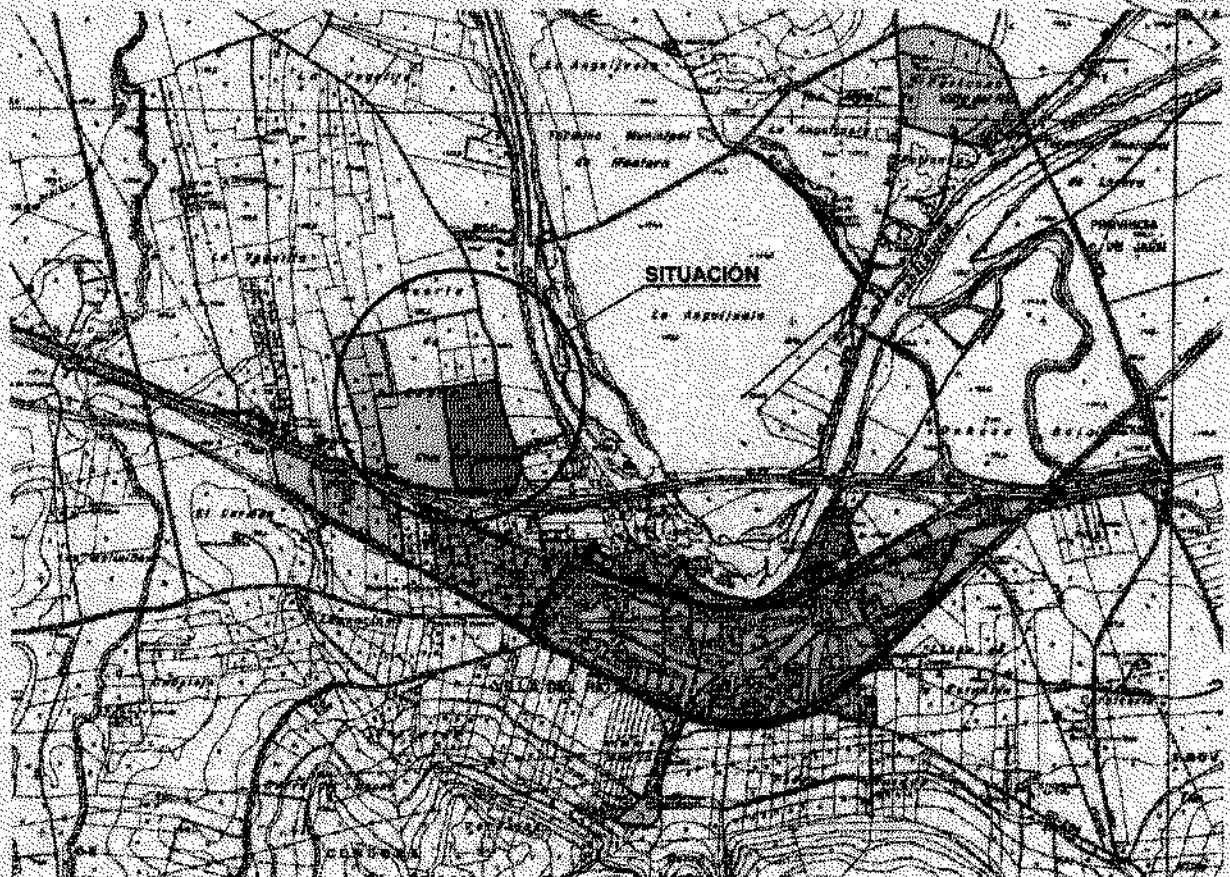
dominantes son del suroeste. Son muy escasos, por el contrario, los vientos de componente norte, sureste, sur y noroeste.

- 5 MAY 2008



CONSELLERIA DE INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES  
DELEGACION PROVINCIAL

La vegetación natural es muy escasa en la mayor parte del término municipal de Villa del Río, restringiéndose prácticamente al ámbito fluvial del río Guadalquivir, que presenta en ciertos tramos un bosque de galería de gran interés florístico. La importancia natural de este eje radica en su función de corredor ecológico para muchas especies.



En general, la suave topografía y la alta calidad de los suelos del término municipal de Villa del Río ha favorecido la casi total sustitución de la vegetación natural por vegetación cultivada. Las tierras cultivables son en su mayoría, de regadío. Los cereales, olivar, remolacha, maíz y legumbres componen su principal riqueza agrícola.

El sector de estudio se localiza al noroeste del núcleo urbano de Villa del Río, en el enclave del Polígono Industrial "La Vega" y por tanto sobre la llanura aluvial del Guadalquivir

ANTONIO PEÑA AMARO - PEDRO PEÑA AMARO  
ARQUITECTOS

Diligencia del Excmo. Ayuntamiento de Villa del Río, en virtud de la cual se declara que el presente documento, que forma parte integrante del expediente de tramitación de la Orden Municipal relativa a la clasificación de suelo urbanizable ordenado industrial "La Vega", fue redactado por el Equipo Redactor en virtud de la Resolución de 2007/00013 de 20 de Noviembre de 2007, de Villa del Río y de 30 de Noviembre de 2007.

EQUIPO REDACTOR

Fco. Juan López Bernal

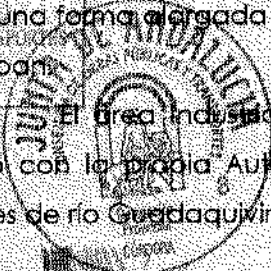
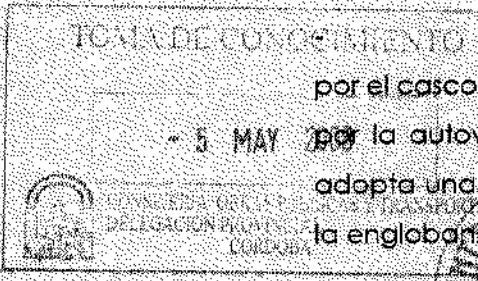


Principalmente, tres elementos físicos condicionan su estructura urbanística que atraviesan de este a oeste el término municipal, el río Guadalquivir con un característico y gran meandro, la Autovía N-IV, y las líneas férreas Madrid - Cadiz, configurada a grandes rasgos principalmente por dos estructuras urbanas:

**TCMA DE CONCENTRIMIENTO** El núcleo urbano predominantemente residencial, constituido por el casco histórico y las zonas de extensión del mismo. Situado y delimitado

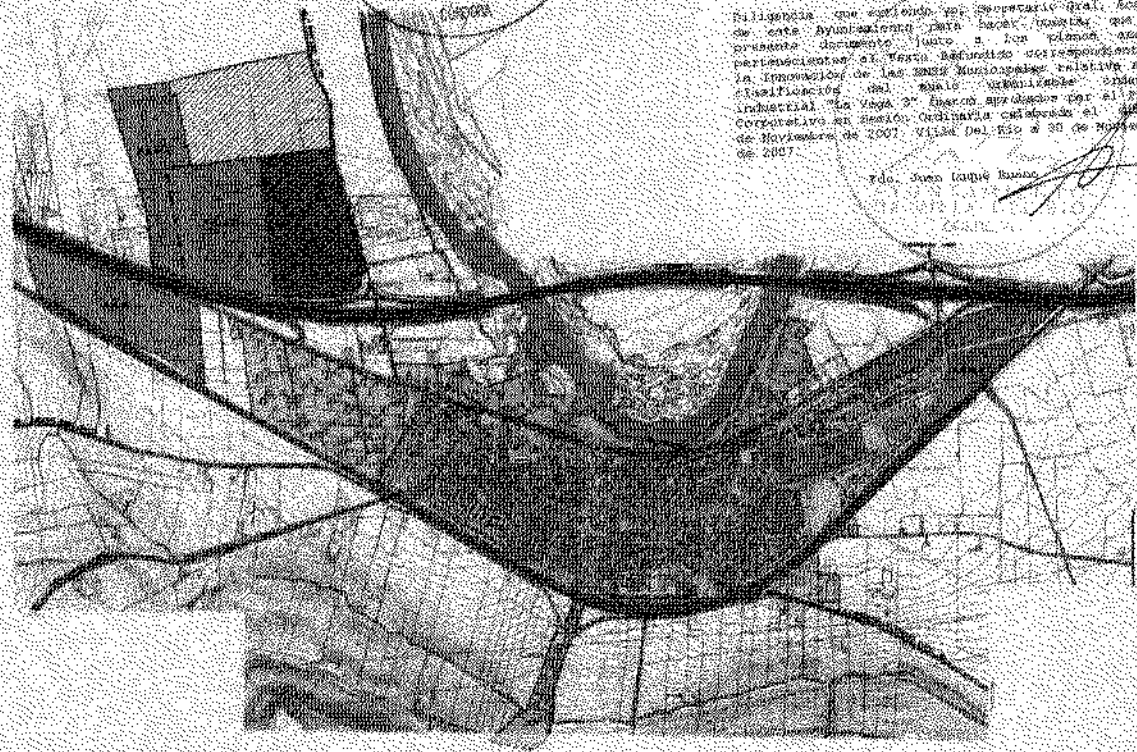
por la autovía N-IV y el cauce del río al norte y por la línea férrea al sur, adopta una forma alargada cóncava derivada de los elementos físicos que la engloban.

El área industrial de la Vega, situada al norte de la autovía, lindando con la propia Autovía y con la carretera de la Vega CP-180 y márgenes de río Guadalquivir.



Atestando que expedido por el secretario local, Acordado de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Testa Refundido correspondiente a la Innovación de las Zonas Municipales relativas a la clasificación del Suelo Urbanizable Ordenado Industrial "La Vega 3" fueron aprobados por el Pleno Corporativo en Sesión Ordinaria celebrada el día 28 de Noviembre de 2007. Villa del Río a 30 de Noviembre de 2007.

Fdo. Juan López Bano



La estructura territorial se completa con un polígono industrial "El Pelicano" situado al noreste del término apoyados en la carretera N-420.

Concluimos que el ámbito de la actuación se sitúa en el área industrial de la Vega, con una fácil integración en la estructura urbana actual de la misma y con una excelentes características de accesibilidad y comunicación con el sistema viario territorial del municipio

**INNOVACIÓN**

NN 55 DE VILLA DEL RÍO RELATIVA A CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO "INDUSTRIAL LA VEGA 3"

PROPIETARIOS DEL AREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO

MEMORIA DE INFORMACIÓN

2. ANÁLISIS Y DIAGNOSIS 17

Elaborada por el Sr. Secretario Genl. Actual de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Expediente Municipal relativo a la tramitación del suelo urbanizable ordenado "Industrial La Vega 3" fueron aprobados por el Pleno Municipal en Sesión Ordinaria celebrada el día 29 de Noviembre de 2007. Villa del Río, 10 de Noviembre de 2007.

Edo. Juan Carlos Bernal

**2.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y NATURALES.**

**GEOLOGÍA**

El área de estudio está formada por materiales detríticos aluviales depositados durante el Cuaternario. Desde el punto de vista sedimentológico son arenas, limos y gravas depositados por el río Guadalquivir y conforman la última terraza fluvial formada por el río. La geomorfología se caracteriza por una horizontalidad casi total.

El sector estudiado está cubierto por un fluvisol, es decir un suelo muy fértil y reciente cuya génesis está ligada a los depósitos aluviales del río.

**TOPOGRAFÍA**

Topográficamente el sector se caracteriza prácticamente con una casi total planeidad propia de todo el área de la vega.

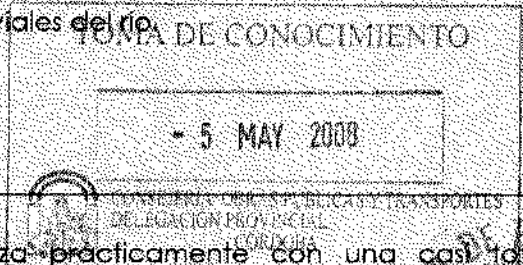
Las cotas oscilan entre la 163.00 y 163.50 mts no existiendo ningún desnivel apreciable, sólo un pequeño talud en la linde del sector con la carretera de la Vega, situada esta a la 163.50-163.75 y en la linde sur con el camino de servicio de la Autovía situado a la cota 163,75.

Los cuatro viales de los polígonos adyacentes que desembocan en el sector, se sitúan entorno a la cota 163.00 los viales correspondientes al polígono 1 y a las cotas 163.75 y 163.90 los viales situados al norte del polígono 2

Topográficamente los terrenos son muy aptos para acoger la implantación de usos industriales, donde la nivelación previa del terreno es muy favorable.

**HIDROLOGÍA**

La red superficial del municipio se enmarca dentro de la cuenca hidrográfica del Guadalquivir y se organiza entorno al río Guadalquivir, que es el auténtico protagonista del territorio de Villa del Río y que actúa como colector final de las aguas procedentes del resto de los cauces fluviales presentes en el área. No existe ningún tipo de cauce natural de agua dentro del sector ni en las proximidades.



**INNOVACIÓN**

NN 35 DE VILLA DEL RIO RELATIVA A CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

"INDUSTRIAL LA VEGA 3"

PROPIETARIOS DEL ÁREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RIO.

MEMORIA DE INFORMACIÓN

2. ANÁLISIS Y DIAGNOSIS

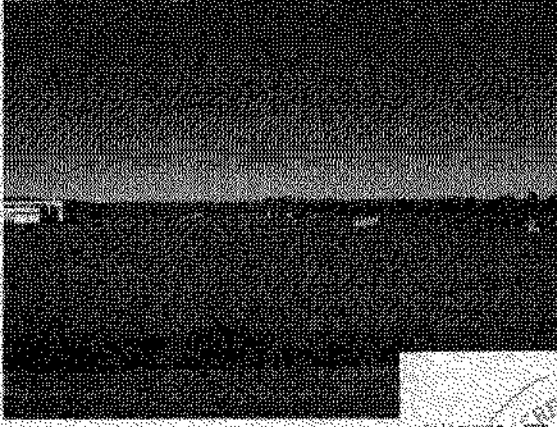
En cuanto a la hidrología subterránea, el ámbito de actuación se localiza sobre el acuífero Aluvial del Guadalquivir (Córdoba-Jaén), que es un acuífero detrítico libre asociado a formaciones superficiales, y que se encuentra a escasa profundidad. La cercanía del acuífero tiene una doble consecuencia: su vulnerabilidad a la contaminación y la necesaria previsión en el proyecto de urbanización.

TOMA DE CONOCIMIENTO  
- 5 MAY 2008

**VEGETACIÓN**

La vegetación presente en el lugar de objeto de la actuación urbanística mantiene, en parte de su superficie, una vegetación cultivada, en concreto herbáceo en regadío.

Sin embargo, las previsiones urbanizadoras y la influencia del medio circundante, muy urbanizado han originado el abandono de la actividad agrícola en la mayor parte de esta superficie. Así, con la excepción de una pequeña parcela que se encuentra arada, el erial, formación de herbazal nitrófilo, fruto del abandono de la tierra agrícola y de escaso papel ecológico, domina este terreno. Por ello, este espacio no presenta unas condiciones adecuadas para satisfacer las necesidades de alimentación, cría o descanso para especies faunísticas.



ANTONIO PERA AMARO - PEDRO PERA AMARO  
A - R - Q - U - I - T - E - C - T - O - S

EQUIPO REDACTOR

Diligencia que otorga el Sr. Secretario Local de este Ayuntamiento para dar fe de que el presente documento, relativo a los planes urbanísticos de ejecución de obras de urbanización correspondiente a la Innovación de los planes urbanísticos relativos a la clasificación de suelo urbanizable ordenado industrial "La Vega 3" fueron aprobados por el Pleno Corporativo del Ayuntamiento de Villa del Río a 30 de Noviembre de 2007.  
RRA, María Lázaro Ruano

**INNOVACIÓN**

NN 55 DE VILLA DEL RIO RELATIVA A CLASIFICACION DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO "INDUSTRIAL LA VEGA 3"

PROPIETARIOS DEL AREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RIO.

MEMORIA DE INFORMACION

2. ANALISIS Y DIAGNOSIS

**2.4. USOS, EDIFICACIONES Y ELEMENTOS CONSTRUIDOS EXISTENTES.**

Los usos del suelo responden, prácticamente en su totalidad a erial o tierra calma producto del abandono de la actividad agrícola en concreto herbáceos en regadío, a excepción de una pequeña parcela que se encuentra arada.

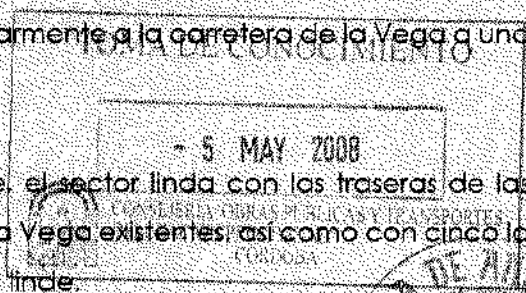
No existen edificaciones, relevantes, a excepción de la construcción del Tanatorio antes mencionada en una de las parcelas del ámbito de actuación y ubicado en el noroeste del sector e implantada perpendicularmente a la carretera de la Vega a una distancia aproximada de 22,00 mts

Habría señalar que en todo el perímetro este, el sector linda con las traseras de las edificaciones industriales de los polígonos de la Vega existentes, así como con cinco vías que desembocan sin salida en la misma linde.

Los únicos elementos existentes en el propio ámbito del sector se corresponden con las divisiones de propiedad, algunas vallas metálicas y un canal de riego en ruina.

Los elementos más significativos son exteriores al sector, adyacentes al perímetro del mismo, y que son los verdaderamente caracterizan el área:

- Al sur se encuentra la Autovía N-IV, con los carriles de acceso a la carretera de la Vega, el camino de servicio límite físico del sector y el paso inferior existente que enlaza con una glorieta actualmente en ejecución.
- Al este se encuentra lindando directamente con el sector, la carretera CP-180, que desemboca al sureste en la intersección con los carriles de acceso a la Autovía. Previamente a dicho enlace parte en dirección este un camino de tierra por donde discurre la conexión de alcantarillado de los polígonos existente.
- Al oeste se sitúan las mencionadas edificaciones industriales de los polígonos existentes, presentando medianería.



que actuando por Secretaría Gral. Ancestral de Villa del Río, para hacer constar que el presente documento, junto a los planos anexos, corresponde al expediente de clasificación de las zonas urbanizables relativas a la clasificación de las zonas urbanizables ordenado industrial de Villa del Río, aprobado por el pleno corporativo en sesión celebrada el día 22 de noviembre de 2003, y la del día 20 de noviembre de 2007.

Edo. José María Rueda

INNOVACIÓN

USOS DE VILLA DEL RÍO RELATIVA A CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO "INDUSTRIAL LA VEGA 3"

PROPIETARIOS DEL ÁREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO.

MEMORIA DE INFORMACIÓN

2. ANÁLISIS Y DIAGNOSIS

Los usos del suelo y las edificaciones existentes quedan reflejados en el plano de información 1.6.

El presente documento se ha elaborado en el marco de la colaboración entre el Ayuntamiento de Villa del Río y el Sr. D. Antonio Peña Amaro, arquitecto de profesión, para la elaboración del Plan de Ordenación Urbana de la zona de Villa del Río, en el marco de la Ley 1/2007 de Urbanismo de Andalucía.



ELEMENTOS EXISTENTES

- VALLA METÁLICA
- INCRUSTE Y VALLA METÁLICA
- LÍNEAS
- LÍNEA DE EDIFICACIONES
- LÍNEA DE BORNILLOS
- BORDE DE CAMBIO
- BORDE DEL ACERAMADO
- VALLA PROTECTORA DE LA AUTOVÍA
- MARCAS VIALES DE LA CARRETERA

VEGETACIÓN EXISTENTE

- OLIVOS
- ALGARIBAS
- PINO
- PALMERA
- ADÉLFAS

USOS / EDIFICACIONES EN EL AMBITO

- TERRA CALINA
- CANAL DE RIEGO EN RUINAS

USOS / EDIFICACIONES EXTERIORES Y LINDANTES AL AREA

- HAYAS
- DEPURADORA FUERA DE SERVICIO
- ZONAS VERDES
- CAMPO TERRIZO
- CARRERA CI-187 "LA VEGA"
- AUTOVÍA N-4 Y MADRID-SEVILLA Y ACCESOS
- CAMPO DE SERVICIO DE AUTOVÍA
- PUENTE SOBRE AUTOVÍA
- VIAL PERDIDO
- EDIFICACIÓN EN ESENCION DE OBRAS

**TOMA DE CONOCIMIENTO**

**5 MAY 2008**

CONSEJERÍA OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES  
DELEGACIÓN PROVINCIAL  
CÓRDOBA



### 2.5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y CONEXIONES SERVICIOS.

El sector no cuenta con ningún tipo de infraestructura propia, salvo una red existente en la zona sur que atraviesa el sector transversalmente correspondiente a la línea aérea de telefonía instalada en cuatro postes y que prosigue por la margen derecha de la carretera de la Vega. Dicha red habrá que contemplarla como actuación propia del sector para hacerla subterránea al objeto de darle continuidad entre los postes exteriores inmediatos al sector.

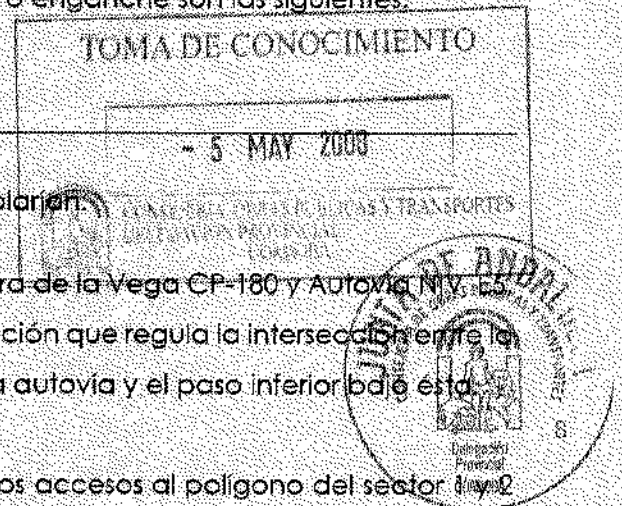
Igualmente existe la mencionada acequia en ruinas que atraviesa el sector longitudinalmente, así como arquetas, registros y pozos de agua que obviamente no afecta al mismo.

Las redes exteriores al ámbito para su conexión o enganche son las siguientes.

#### RED VIARIA. CONEXIONES

Concretamente las conexiones viarias contemplarían:

- La principal conexión es con la carretera de la Vega CP-180 y Autovía NIV. Es a través de la rotonda actualmente en ejecución que regula la intersección entre la carretera de la Vega, carriles de acceso a la autovía y el paso inferior bajo esta.
- Conexión en el extremo suroeste con los accesos al polígono del sector 1 y 2 de la Vega a través de la prolongación del vial previsto en el Avance de Ordenación del PGOU actualmente en redacción.
- Enlaces con los sectores industriales adyacentes 1 y 2 de la Vega, mediante tres conexiones transversales y una longitudinal en prolongación
- Previsión al norte del sector, de reservas de suelo para viario de enlace con los suelo de expansión previstos en el nuevo PGOU en redacción.



El Sr. Director que entiendo es Sr. Secretario Gral. Anibal de esta Ayuntamiento para hacer constar que el presente expediente se ha sometido a los trámites oportunos para su tramitación al grado de urbanización correspondiente a la clasificación de los NUSO municipales relativa a la clasificación de suelo urbanizable ordenado industrial de la Vega, se ha aprobado por el Pleno Corporativo en Sesión Ordinaria celebrada el día 29 de Noviembre de 2003, Villa del Río a 30 de Noviembre de 2003.

Juan Manuel Escobar

ENERGÍA ELÉCTRICA.

Existe una línea área eléctrica de doble circuito D/C AL exterior al sector en el vértice suroeste, que atravesando la autovía, quiebra mediante un poste metálico en dicho punto en dirección al oeste.

De acuerdo a la solicitud de conexión requerida a la Compañía Suministradora "Sevillana. Endesa", la solución para la demanda prevista es la conexión en media a la SUBESTACIÓN ELÉCTRICA DE VILLA DEL RÍO, situada junto a la autovía, al oeste del sector a una distancia aproximada de 800 mts.

Para ello será necesario, de acuerdo al RD. 1955/2000, realizar la red exterior de alimentación y refuerzos necesarios, para garantizar los suministros con una doble alimentación a establecer mediante línea subterránea desde dicha Subestación.

ELEFONÍA.

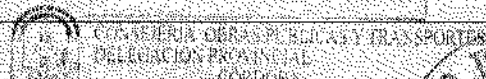
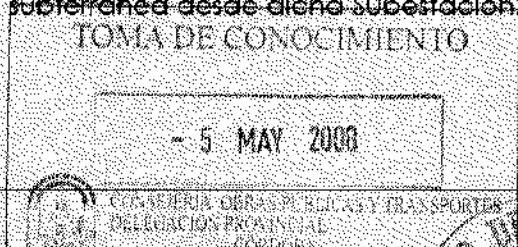
a red de telefonía se conectará a las canalizaciones subterráneas existentes en la entrada del polígono actual por el sur ( camino de servicio de la autovía) mediante un punto de interconexión con arqueta D y armario de INTERCONEXIÓN de capacidad según previsión de demanda de acuerdo a la Norma NP-P1-001.

ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Existe exterior al sector, una tubería general de agua potable que atraviesa la autovía por el extremo suroeste del sector disponiendo de un registro en la cuneta de la misma autovía

De acuerdo a la información facilitada por EMPROACSA existe suficiente presión en la red existente después del paso de la Autovía en el acceso al actual polígono 1 de la Vega, al suroeste del sector. El sector se alimentara pues a la red existente de PE polietileno de diámetro 160 mm desde la arqueta existente en dicho punto y continuará por la cuneta del camino de servicio hasta enlazar con la red del sector

Elaborada por el Sr. Pedro Peña Amaro, Ingeniero Técnico de Edificación, en el marco de un contrato de colaboración con el Ayuntamiento de Villa del Río, para la redacción del Proyecto de Memoria de Información del Plan de Actuación Urbanística de la Zona Industrial de La Vega, ordenada por el Ayuntamiento de Villa del Río, en el mes de Noviembre del 2007.



22

**INNOVACIÓN**  
NN 55 DE VILLA DEL RIO RELATIVA A CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO  
"INDUSTRIAL LA VEGA 5"

PROPIETARIOS DEL AREA - CINCORES  
MEMORIA DE INFORMACION

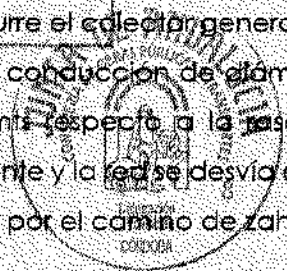
**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RIO,**  
**TOMA DE CONOCIMIENTO**

2. ANALISIS Y DIAGNOSIS

23

**ALCANTARILLADO.**

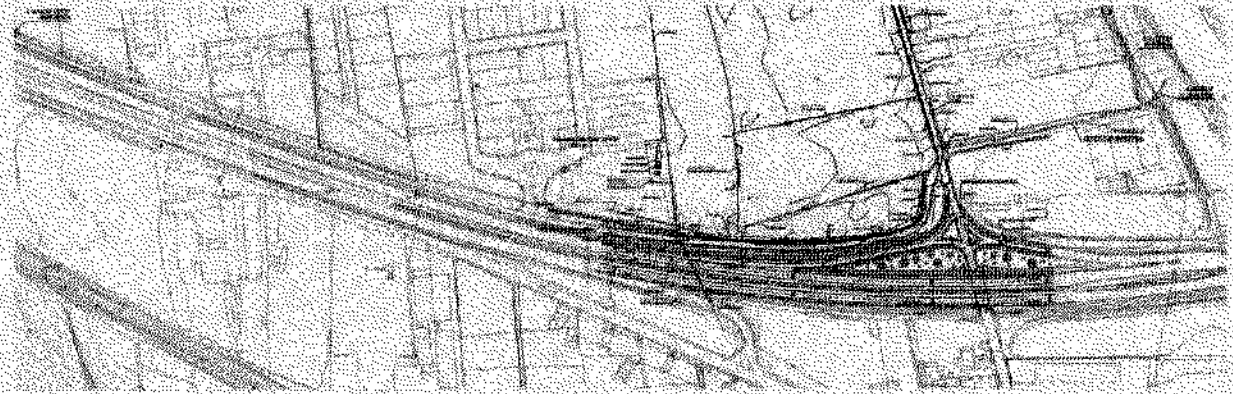
5 MAY 2008



En el límite sur junto a la cuneta del camino de servicio discurre el colector general de evacuación de los polígonos existentes constituido por una conducción de diámetro 1000mm a una profundidad de aproximadamente 5.00 mts respecto a la rasante actual. Existen pozos de registro cada 50 mts aproximadamente y la red se desvía en el vértice sureste hacia la carretera de la Vega para proseguir por el camino de Zahorra hacia el río.

Según la documentación facilitada por EMPROACSA, Compañía Sumistradora, se deberá efectuar la conexión a la red de saneamiento municipal en la tubería de diámetro 1000 mm existente en el límite sur del sector, discurriendo en la margen del camino de servicio de la autovía.

A partir de dicha conexión se instalará una conducción de diámetro 1500 mm discurriendo por el camino transversal existente que llega hasta la margen del río para realizar un aliviadero de aguas y conectar con el colector marginal de la red que llevará el agua residual hasta el EDAR, estación depuradora de aguas residuales, ubicada aguas abajo, en el límite con el término de Montoro.



**INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

**ABASTECIMIENTO DE AGUA**

- LINEA DE AGUA DE SERVICIO
- LINEA DE AGUA DE SERVICIO
- LINEA DE AGUA DE SERVICIO
- LINEA DE AGUA DE SERVICIO

**RESERVA**

- AREA DE RESERVA
- AREA DE RESERVA
- AREA DE RESERVA
- AREA DE RESERVA

**SANEAMIENTO AL CANTARILLADO**

- COLECTOR GENERAL DEL P. LA VEGA
- TUBO DE INSPECCION A 1.50 METROS
- CAJONCILLO
- POZOS DE INSPECCION DE 1.50 METROS
- POZOS DE INSPECCION DE 1.50 METROS
- COLECTOR GENERAL

**RED ELÉCTRICA**

- LINEA ALTA ELÉCTRICA 20KV
- LINEA ALTA ELÉCTRICA 20KV
- LINEA ALTA ELÉCTRICA 20KV

**RED ALUMBRADO PÚBLICO**

- FARO

**RED DE TELEFONIA**

- LINEA AREA TELEFONICA AREA
- LINEA AREA TELEFONICA AREA
- LINEA AREA TELEFONICA AREA

**CONEXIONES PREVISTAS**

- ABASTECIMIENTO DE AGUA
- RED DE SANEAMIENTO
- RED ELÉCTRICA
- RED DE TELEFONIA

Diligencia que extiende el Secretario General. Acordada por este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento tiene a los planes anexoos pertenecientes al Territorio Urbanizable correspondiente a la innovación del NN 55 Municipales relativa a la clasificación del suelo urbanizable ordenado industrial "La Vega 5" fueron aprobados por el Pleno Corporativo en Sesión Ordinaria celebrada el día 24 de Noviembre de 2007.



Tanto las Infraestructuras existentes como las previstas, anteriormente descritas, se encuentran definidas gráficamente en el **plano de información I.7.**



### 2.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

5 MAY 2008

CONSEJO LOCAL DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES  
 VILLA DEL RÍO (CÓRDOBA)

La estructura de la propiedad responde, a las originarias explotaciones agrarias, que en algún caso habrán sido segregadas, resultando un total de 12 parcelas o propiedades. Podemos diferenciar, en este sentido dos bloques de propiedades en función de su superficie:

- Tres propiedades que representan la mayor parte del sector, 73 % superficie del sector, situadas en la zona oeste y centro del sector, cuyos porcentajes de superficie corresponden a 25,37% a la propiedad B, el 14,06 a la propiedad I, y el 33,75 % a la propiedad L.
- El resto que representan un porcentaje del 27% aproximado del sector, correspondientes a parcelas recayentes al camino de la Vega, con superficies entre 3.000 m<sup>2</sup> y 10.000 m<sup>2</sup> y porcentajes comprendidos entre el 1% y el 5%.



Habría que resaltar el impulso en el desarrollo y gestión del ámbito, de los agentes intervinientes, en concreto la Sociedad Gestora "Corporación Industrial Córdoba Este S.A." del grupo CINCO S.A. que atendiendo a sus finalidades de cooperación con los municipios de la zona Este de la provincia de Córdoba para la incentivación de su desarrollo socio-económico, ha convenido con los propietarios de suelo y el EXCMO. Ayuntamiento para la rápida puesta en carga de suelo industrial. La entidad mercantil CORPORACION INDUSTRIAL DE CORDOBA ESTE S.A. CINCORES, es una empresa participada por la Excmo. Diputación de Córdoba, Corporación Cajasur y los Ayuntamientos del Este de la provincia, cuyo objeto social, entre otros, se concreta en la adquisición, enajenación, arrendamiento o tenencia y explotación por cualquier título jurídico admisible en derecho, de suelo de naturaleza urbana, urbanizable, rústico o de cualquier otra categoría urbanística; así como a la promoción del establecimiento e instalación de actividades empresariales de cualquier naturaleza.

CINCORES S.A es propietaria con titularidad registral de 23.290,95 m<sup>2</sup>, y por permuta de 117.718 m<sup>2</sup>, correspondientes a las fincas B, C y L, superficies que suponen 141.008,95 m<sup>2</sup>, porcentaje del 63,85% del ámbito delimitado. La mayoría del resto de propietarios, encargaron a dicha entidad la gestión urbanística del sector, mediante acuerdo de fecha 26 de Septiembre de 2.005, en asamblea celebrada en el Ayuntamiento de Villa del Río.

Elaborada por el Sr. Secretario Local. Acta de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento, junto a los planos, se han portado dentro del texto referido correspondiente a la tramitación de los planes urbanísticos relativos a la clasificación del suelo urbanizable ordenado en el "Plan Vega 3" fueron aprobados por el Ayuntamiento de Villa del Río en sesión celebrada el día 23 de Noviembre de 2007. Villa del Río a 28 de Noviembre de 2007.

*[Firma]*  
 Sr. Secretario Local

**INNOVACIÓN**

NN 55 DE VILLA DEL RIO RELATIVA A CLASIFICACION DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

"INDUSTRIAL LA VEGA 3"

PROPIETARIOS DEL AREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RIO.

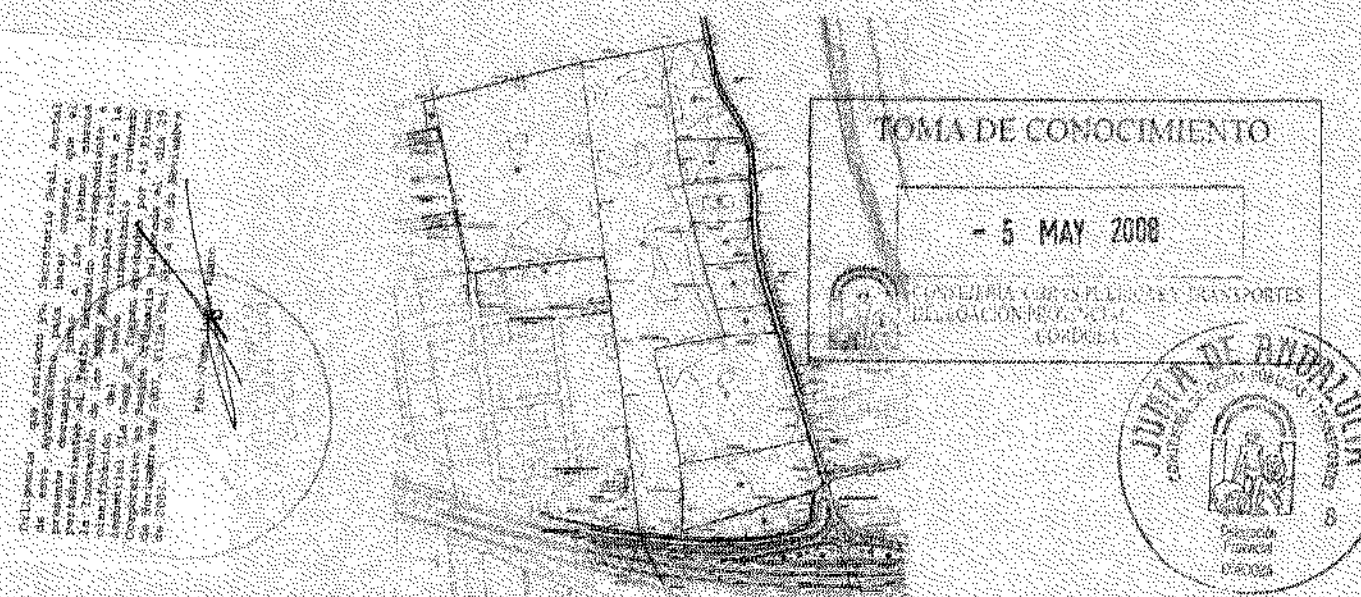
MEMORIA DE INFORMACION

2. ANALISIS Y DIAGNOSIS

Por lo anterior, CINCORES S.A se encuentra suficientemente legitimada como empresa PROPIETARIA- PROMOTORA e impulsora de reconocida solvencia del presente expediente de Innovación.

En las tablas siguientes aparecen todas las fincas incluidas en la delimitación del ámbito de la Innovación, en la que se expresa: una referencia para su localización s/ plano, su propietario en su caso, la superficie de cada una s/ medición topográfica y el porcentaje correspondiente de la superficie total del sector.

| PARCELA<br>Rel. Plano | PROPIEDAD                                  | SUPERFICIE m² s/<br>MEDICIÓN TOPOG. | % Superficie<br>Sector |
|-----------------------|--|-------------------------------------|------------------------|
| A                     | BEYTONA 2001 SL                            | 1.305,17                            | 0,6                    |
| B                     | HNOS. SORIANO PÉREZ DE VILLAMIL - CINCORES | 56.020,48                           | 25,37                  |
| C                     | HNOS. SORIANO PÉREZ DE VILLAMIL - CINCORES | 10.459,67                           | 4,74                   |
| D                     | D. FERNANDO MORALES Y Dª MARIA GRANDE      | 6.068,02                            | 2,75                   |
| E                     | D. EDUARDO COBO MARTÍN                     | 5.237,08                            | 2,37                   |
| F                     | COMERCIALIZACIONES VILLARENSES S.L.        | 4.740,68                            | 2,15                   |
| G                     | DOÑA ISABEL MONEJA PEINADO                 | 5.021,79                            | 2,27                   |
| H                     | D. ANTONIO MOLLEJA MARIN                   | 3.038,51                            | 1,38                   |
| I                     | Dª ANTONIA MONTES CARABAÑO                 | 31.062,34                           | 14,06                  |
| J                     | D. FRANCISCO CASTRO VENZALA                | 17.116,68                           | 7,75                   |
| K                     | D. PEDRO RELAÑO MARTOS                     | 6.252,64                            | 2,83                   |
| L                     | HNOS. GOMEZ LOPE - CINCORES                | 74.528,83                           | 33,75                  |
|                       |  | <b>220.851,89</b>                   | <b>100,00</b>          |



Con carácter informativo la relación de propietarios, su localización y sus correspondientes superficies aparecen reflejados en el plano de INFORMACIÓN 1.5 "ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD".

**INNOVACIÓN**

NR 88 DE VILLA DEL RÍO RELATIVA A CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO "INDUSTRIAL LA VEGA 3"

PROPIETARIOS DEL ÁREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO

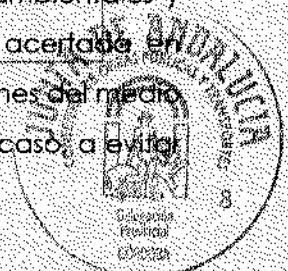
MEMORIA DE INFORMACIÓN

2. ANÁLISIS Y DIAGNOSIS

TOMA DE CONOCIMIENTO

- 5 MAY 2008

26



**2.7. INCIDENCIA E IDONEIDAD AMBIENTAL.**

La importancia de una correcta planificación sobre las condiciones ambientales y sobre los propios habitantes resulta más que evidente. Una política acertada en materia de planeamiento urbanístico que tenga en cuenta las condiciones del medio natural, debe ayudar sin duda a corregir ciertos defectos y/o, en todo caso, a evitar errores.

Los principios y objetivos del desarrollo sostenible referido a los núcleos urbanos se han insertado dentro de los objetivos generales a alcanzar a través de las herramientas de planeamiento propuestas en la presente Innovación. Dichos objetivos ambientales son:

- Limitar las transformaciones de ecosistemas naturales y su invasión.
- Mejorar la calidad funcional y ambiental del medio urbano.
- Integrar a la ciudad en el medio natural, adaptando y sacando provecho de las características del mismo.
- Buscar sistemas espaciales equilibrados desde la perspectiva de la accesibilidad y evitando la congestión.

Las determinaciones de la presente Modificación están dirigidas a ordenar de una manera acorde y funcional el crecimiento industrial que demanda el municipio de Villa del Río. La actuación sobre un suelo apto en cuanto a condiciones naturales se refiere, que amplía un polígono industrial ya existente y se encaja adecuadamente en el sistema de comunicaciones, conforma un modelo urbano con oportunidades de crecimiento y desarrollo, sin que ello suponga un deterioro de las condiciones ambientales. Más aún, la presente planificación garantiza la correcta utilización futura del territorio logrando una estructura ordenada que evite la aparición con el tiempo de impactos ambientales fruto de la ausencia de ordenación urbanística o de su aplicación tardía.

La evaluación ambiental formalizada en el documento de Estudio de Impacto Ambiental, analiza la situación actual del entorno y la evolución previsible del mismo tras la puesta en marcha de las determinaciones propuestas.

ANTONIO PEÑA AMARO - PEDRO PEÑA AMARO  
ARQUITECTOS

Diligencia del Sr. Sr. Secretario Genl. Acupal de este Ayuntamiento para hacer constar que en presente expediente, tanto a los planes anexoos pertenecientes al Exped. Refundido correspondiente a la Modificación de los planes municipales paratira a la clasificación de suelo urbano industrial "La Vega 3" como aprobados por el Pleno Corporativo en sesión celebrada celebrada el día 29 de Noviembre de 2007, VILLA DEL RÍO a 29 de Noviembre de 2007.

Fdo. Juan López...

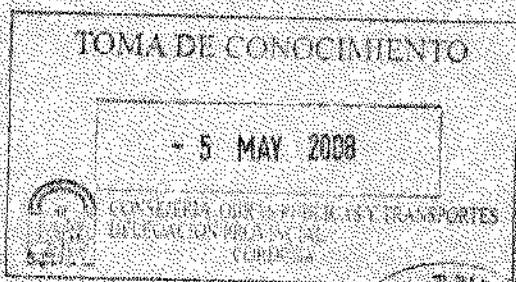
EQUIPO REDACTOR

### JUSTIFICACIÓN Y METODOLOGÍA

La Evaluación Ambiental de planes y programas se conoce como Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), desvinculándose metodológica y legislativamente cada vez más del proceso de evaluación de impacto ambiental de proyectos. La normativa ambiental europea referente a la EAE, DIRECTIVA 2001/42/CEE, DE 27 DE JUNIO DE 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, está sufriendo desigual aplicación en los países miembros, estando aún en curso su transposición en España. A diferencia de la normativa estatal española, algunas comunidades autónomas sí han decidido el sometimiento a Evaluación de Impacto Ambiental de planes y programas de ordenación del territorio y planeamiento municipal, en diverso grado de concreción.

La Comunidad Autónoma de Andalucía regula la Evaluación de Impacto Ambiental, mediante la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, desarrollada en el posterior Decreto 292/ 1995, de 12 de diciembre; dicha Ley obliga al planeamiento urbanístico dentro del territorio andaluz, a incluir el Estudio de Impacto Ambiental en las actuaciones de la ordenación del suelo y de la actividad edificatoria. La Evaluación de Impacto Ambiental de planes urbanísticos es contemplada por la normativa de Prevención Ambiental andaluza como un procedimiento diferenciado al determinado para los proyectos y con un contenido del Estudio de Impacto Ambiental ajustado a las características de este tipo de planeamiento.

Conforme a lo previsto en el mencionado Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental se ha redactado el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental con el contenido indicado en su art. 12:



El presente estudio ha sido elaborado por el Secretario General Actual de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos la Innovación de los Planes Municipales relativos a clasificación del suelo urbanizable ordenado "Industrial La Vega 3" fueron aprobados por el Pleno de Noviembre de 2001. Villa Del Río a 30 de Noviembre de 2001.

Jefe, Juan López Serrano

CONTENIDO DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. Descripción de las determinaciones estructurales del planeamiento

- 1.1.- Ámbito de actuación del planeamiento
- 1.2.- Exposición de los objetivos del planeamiento
- 1.3.- Localización en el territorio de los usos globales e infraestructuras principales
- 1.4.- Descripción, en su caso, de las distintas alternativas consideradas.

Se han de describir las características básicas del Planeamiento haciendo especial hincapié en aquellos aspectos de mayor incidencia sobre el medio. Se habrán de entender como determinaciones estructurales aquellas que constituyen el ámbito de análisis y el objeto de valoración ambiental fundamental en el planeamiento general y sus revisiones: la localización en el territorio de los usos, actividades y grandes infraestructuras, y la definición de sus características generales.

Medio y análisis ambiental territorio afectado

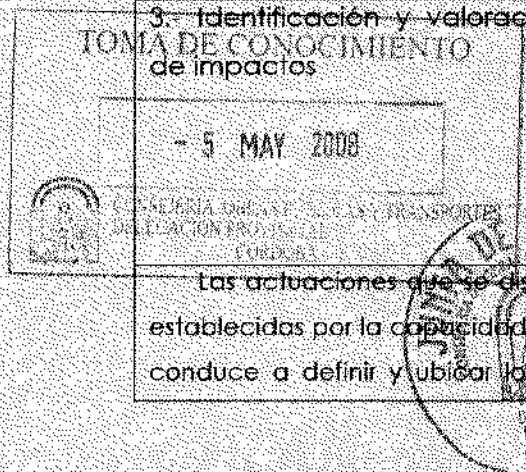
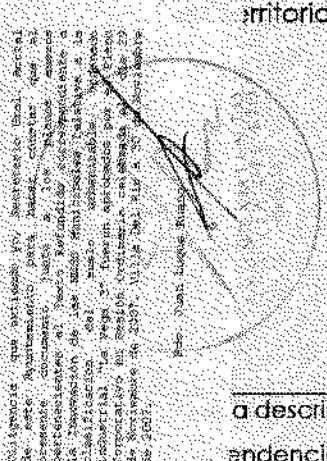
- 2.1.- Descripción de las características ambientales del territorio. Delimitación y descripción de unidades ambientales homogéneas. Análisis de la capacidad de uso del territorio
- 2.2.- Descripción de los usos actuales del suelo
- 2.3.- Determinación de las áreas relevantes desde el punto de vista de la conservación, fragilidad, singularidad o especial protección
- 2.4.- Incidencia en el ámbito del planeamiento de la normativa ambiental vigente

La descripción e interpretación de la situación actual a la luz de su evolución histórica y de tendencias observables hacia el futuro si no se actúa en la zona. El necesario carácter integrado del diagnóstico habrá de conducir a la definición de unidades ambientales homogéneas (en su naturaleza, posibilidades de uso y comportamiento), pudiendo posteriormente asignar a cada una de ellas una cierta capacidad de uso.

3.- Identificación y valoración de impactos

- 3.1.- Identificación de los impactos ambientales existentes y las áreas sensibles y de riesgo
- 3.2.- Identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones del planeamiento.
- 3.3.- Análisis y justificación, en su caso, de las alternativas estudiadas

Las actuaciones que se diseñen habrán de hacerse en consideración a las limitaciones establecidas por la capacidad de acogida. La identificación de impactos es el proceso que conduce a definir y ubicar los efectos del planeamiento sobre el territorio afectado. La



**INNOVACIÓN**

NH 55 DE VILLA DEL RÍO RELATIVA A CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO "INDUSTRIAL LA VEGA 3"

PROPIETARIOS DEL ÁREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO.

MEMORIA DE INFORMACIÓN

2. ANÁLISIS Y DIAGNOSIS

interrelación entre las acciones del proyecto y los factores del medio determinará cada uno de los efectos producidos como consecuencia de la actividad. La metodología empleada podrá ser realizada por un sistema de identificación y valoración tradicional consistente en un modelo matricial en el que las filas y las columnas representan el medio afectado y las acciones del Plan; cada cuadrícula de cruce representa un impacto o grupo de impactos.

4.- Prescripciones de corrección, control y desarrollo

4.1.- Medidas ambientales, protectoras y correctoras de aplicación directa, relativas a la ordenación propuesta.


4.2.- Medidas de control y seguimiento.

4.3.- Recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del planeamiento.

**COMUNICACION AMBIENTAL**

- 5 MAY 2008

CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y TRANSPORTES  
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE VILLARREAL



La propuesta de medidas protectoras y correctoras, basada en la consideración de los distintos aspectos ambientales del territorio afectado y en la tipología de las operaciones implicadas en la construcción de los obra que se proyectan, tiene como objetivo la eliminación, reducción o compensación de los efectos ambientales negativos que pudiera ocasionar el desarrollo de la innovación del planeamiento, así como la integración ambiental del mismo.

Sin embargo es importante tener presente que siempre es preferible evitar un impacto que tratar de corregirlo

5.- Síntesis

5.1.- Contenidos de las propuestas de planeamiento e incidencia ambiental de sus determinaciones

5.2.- Prescripciones de control y desarrollo ambiental de las propuestas del planeamiento

Constituye una parte importante del Es.I.A. ya que su función es contribuir a divulgar sus principales resultados y debe permitir acceder a ellos a un público no especializado en estos temas.

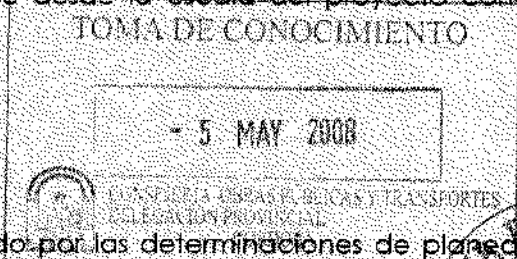
En general, se ha optado por un método que va encaminado básicamente a detectar cuáles son los valores del territorio con mayor valor ambiental y a determinar su capacidad de acogida, cuáles son las actuaciones previstas por la Modificación Puntual que pueden producir un mayor impacto ambiental en función de su intensidad y de las circunstancias antes señaladas y, finalmente, qué medidas protectoras y correctoras deben proponerse para que, posteriormente, las mismas puedan desarrollarse minimizando su posible incidencia ambiental sin perjuicio de las

Villarreal, que extiende ya Secretario General, a partir de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento forma parte de los planes de acción correspondientes al Texto Refundido correspondiente a la innovación de las NHSS urbanizables relativas a la clasificación de suelo urbanizable ordenado Industrial "La Vega 3" fueron aprobados por el Pleno Corporativo en Sesión Ordinaria celebrada el día 28 de Septiembre de 2007. Villa Del Río a 20 de Septiembre de 2007.

medidas que hayan de adoptarse desde la escala del proyecto concreto de la actuación.

CONCLUSIONES

Tras el análisis del entorno afectado por las determinaciones de planeamiento y la determinación del grado o capacidad de acogida del mismo para acoger la expansión de suelo Industrial que se pretende, el estudio de impacto ambiental obtiene como principales conclusiones, de interés para su inclusión en el presente documento de planeamiento, las siguientes:



- El valor ambiental de la zona objeto de planificación es sin duda la riqueza del recurso edáfico que conforma la Vega del Guadalquivir. Se trata de suelos formados por los aportes fluviales que presentan una extraordinaria fertilidad y capacidad para acoger usos agrícolas. La pérdida de dicho recurso no renovable y escaso, se contempla como un impacto ambiental. Como premisa genérica, siempre que sea posible, es preferible orientar los usos urbanos hacia terrenos o suelos con menor valor que el que posee la vega, puesto que así se garantiza la conservación del recurso edáfico permitiendo el mantenimiento de una agricultura rentable. Sin embargo en Villa del Río, el crecimiento del suelo urbano no tiene más remedio que producirse en detrimento del suelo agrícola de vega, ya que el territorio municipal se enclava en su mayor parte sobre esta unidad territorial. Con esta realidad, la mejor forma de afrontar el crecimiento urbano de Villa del Río, y en concreto la expansión industrial que tanto demanda el municipio, es sin duda procurar que los nuevos suelos guarden una "continuidad" con los usos urbanos existentes, permitiendo un crecimiento orgánico donde se evite salpicar el territorio, manteniendo en todo lo posible la conservación de la extensión aluvial de la Vega del Guadalquivir. La ampliación del polígono La Vega cumple sin duda tal prescripción ambiental por lo que desde el estudio de impacto del instrumento de planeamiento la pérdida irreversible de suelo se caracteriza como un **impacto ambiental compatible**.

- El espacio adyacente al polígono industrial cuya ampliación se pretende no presenta otro tipo de valores ambientales, puesto que es una

El presente documento... (vertical text on the left side of the page)

**INNOVACIÓN**

NN 69 DE VILLA DEL RIO RELATIVA A CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO "INDUSTRIAL LA VEGA 3"

PROPIETARIOS DEL ÁREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RIO

MEMORIA DE INFORMACIÓN

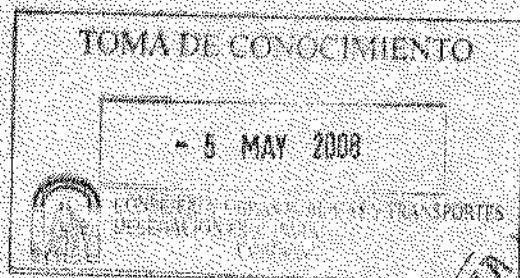
2. ANÁLISIS Y DIAGNOSIS

zona muy intervenida, con ausencia total de "naturalidad" vegetal, faunística o paisajística, donde tampoco existen elementos o recursos culturales relevantes. Ello unido a la situación estratégica, accesible a la población pero no anexa al núcleo urbano residencial garantizando la ausencia de "molestias", son las razones que dan peso a la idoneidad ambiental de la innovación.

A pesar de lo dicho, la expansión y/o creación de suelo destinado a acoger actividades industriales debe ir de la mano de un "paquete" de medidas que garanticen el correcto devenir y desarrollo de tales actividades, así como el mejor diseño y la ejecución adecuada de las obras de urbanización. Todo ello se especifica en el estudio de impacto ambiental, destacando la "atención" prioritaria que merece la protección del acuífero aluvial, cuya vulnerabilidad a la contaminación en el lugar en que nos encontramos es muy alta. Del mismo modo, la depuración de las aguas residuales que se generen se convierte en una prescripción de primer orden que condiciona estrictamente el desarrollo del polígono industrial.

Diligencia que estando en Secretario General del Ayuntamiento de Villa del Río se ha hecho constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al expediente de expediente correspondiente a la inscripción de los NUPU Municipales relativa a la clasificación del suelo urbanizable ordenado industrial "La Vega 3" fueron aprobados por el Director Corporativo en Sesión Ordinaria celebrada el día 24 de Noviembre de 2007. Villa del Río a 30 de Noviembre de 2007.

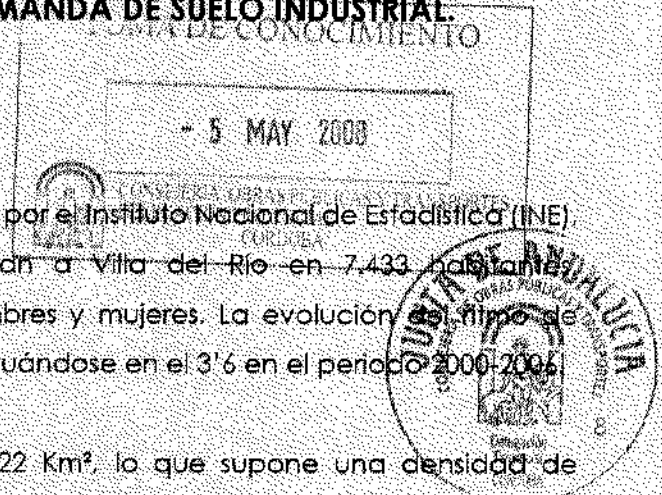
Fdo. Juan Manuel Pérez





## 2.8. ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA. DEMANDA DE SUELO INDUSTRIAL.

### POBLACIÓN Y ESTRUCTURA ECONÓMICA



Las últimas cifras de población publicadas por el Instituto Nacional de Estadística (INE) a fecha de 1 de enero de 2006 sitúan a Villa del Río en 7.433 habitantes homogéneamente distribuidos entre hombres y mujeres. La evolución del ritmo de crecimiento de la población es positiva, situándose en el 3'6 en el periodo 2000-2006.

La superficie total del municipio es de 22 Km<sup>2</sup>, lo que supone una densidad de población de 337'86 hab/Km<sup>2</sup>, muy por encima de la media provincial situada en 57'24 hab/Km<sup>2</sup>. Teniendo en cuenta que el umbral de población que se considere adecuado para el mantenimiento de un territorio es de 20-23 hab/Km<sup>2</sup>, la densidad de población del municipio y el ritmo de crecimiento de su población nos confirma que estamos en una zona demográficamente en desarrollo.

En lo que se refiere al mercado de trabajo, los datos son del año 2001 y cifran una población activa de 3.019 hab., y una población parada de 720 hab. El paro registrado a fecha de 2006 según datos de las Oficinas de Empleo del INEM se sitúa en 332 parados.

Resulta interesante profundizar en el grado de actividad industrial que tiene el municipio, representado fundamentalmente por la industria manufacturera, destacando los subsectores de la tapicería y el mueble, siendo éstos unos de los que demandan suelo industrial en mayor grado.

El Anuario Económico de España 2006 del Servicio de Estudios de La Caixa, cifran en 119 el número de actividades industriales concentradas en el municipio, que describe el número de actividades sujetas al Impuesto de Actividades Económicas (IAE) y que equivale prácticamente al número de establecimientos industriales en cada municipio. Esta cifra lo sitúa el decimosegundo en mayor número de actividades industriales de la Provincia.

Diligencia que entiendo yo, Secretario Local, Acta de este Ayuntamiento para haber oído que el presente expediente sobre a los planes de urbanización en el Ayuntamiento correspondiente a la clasificación de los usos municipales relativa a la clasificación de suelo urbanizable ordenado industrial "La Vega 3" fueron aprobados por el pleno Compromiso de Gestión edilicia celebrado el día 29 de Noviembre de 2007, Villa del Río a 30 de Noviembre de 2007.

**INNOVACIÓN**

NN SS DE VILLA DEL RÍO RELATIVA A CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO "INDUSTRIAL LA VEGA 3"

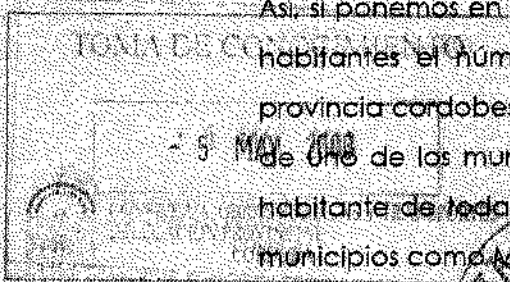
PROPIETARIOS DEL ÁREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO

MEMORIA DE INFORMACIÓN

2. ANÁLISIS Y DIAGNOSIS

Así, si ponemos en relación este dato con la población, tenemos que por cada 1.000 habitantes el número de actividades industriales en Villa del Río es 16'01, en la provincia cordobesa 9'08 y en Andalucía 5'53. Además hay que destacar que se trata de uno de los municipios con mayor concentración de actividades industriales por habitante de toda Andalucía, situado en la posición número diecisiete, y cercano a municipios como Mancha Real o Ubrique, tal como se aprecia en el cuadro adjunto.



|                      | Población 2005 | Actividades industriales:<br>Industrial | Nº Actividades industriales<br>por cada 1.000 habitantes |
|----------------------|----------------|---|--|
| LA RAMBLA            | 7.415          | 267                                     | 36'00  |
| MACAEL               | 6.091          | 218                                     | 35'79  |
| LUCENA               | 39.783         | 843                                     | 21'19  |
| MANCHA REAL          | 10.187         | 212                                     | 20'81  |
| UBRIQUE              | 17.362         | 358                                     | 20'62  |
| .....                | ---            | ---                                     | ---  |
| <b>VILLA DEL RÍO</b> | <b>7.432</b>   | <b>119</b>                              | <b>16'01</b>   |

Para profundizar más en el nivel de actividad industrial de Villa del Río pondremos en relación el municipio con aquellos de la provincia de Córdoba que tienen una población similar:

| Municipio          | Código INE | Población 2005 | Actividades industriales:<br>Industrial | Índice Industrial | Índice comercial | Índice actividad económica | Activ. ind por cada 1.000 Hab. | Activ. ind por cada km² |
|--------------------|------------|----------------|---|-------------------|------------------|----------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| POSADAS            | 14053      | 7.316          | 57                                      | 6                 | 13               | 8                          | 7,79                           | 0,36                    |
| LA RAMBLA          | 14057      | 7.415          | 267                                     | 22                | 18               | 13                         | 36,01                          | 1,96                    |
| ALMODÓVAR DEL RÍO  | 14005      | 7.420          | 38                                      | 4                 | 8                | 6                          | 5,12                           | 0,22                    |
| VILLA DEL RÍO      | 14066      | 7.432          | 119                                     | 24                | 14               | 15                         | 16,01                          | 5,41                    |
| HINOJOSA DEL DUQUE | 14035      | 7.595          | 101                                     | 10                | 16               | 10                         | 13,30                          | 0,19                    |
| BUJALANCE          | 14012      | 7.870          | 59                                      | 11                | 13               | 8                          | 7,50                           | 0,47                    |
| CASTRO DEL RÍO     | 14019      | 8.088          | 57                                      | 9                 | 12               | 9                          | 7,05                           | 0,26                    |

Es claro el dinamismo industrial del municipio por encima del resto de los de su entorno poblacional, a excepción de La Rambla.

Diligencia que extiende yo, Secretario Srta. Beatriz de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos para su aprobación al texto refundido correspondiente a la modificación de las NNSS Urbanísticas relativas a la ordenación del suelo urbanizable ordenado industrial "La Vega 3" fueron aprobados por el Consejo Municipal de NNSS Urbanísticas celebrado el día 29 de Noviembre de 2007, Villa del Río a 30 de Noviembre de 2007.

Edu. Juan-Luque-Buato

**INNOVACIÓN**

NN.55 DE VILLA DEL RÍO RELATIVA A CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO "INDUSTRIAL LA VEGA 3"

PROPIETARIOS DEL ÁREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO.

MEMORIA DE INFORMACIÓN

2. ANÁLISIS Y DIAGNOSIS

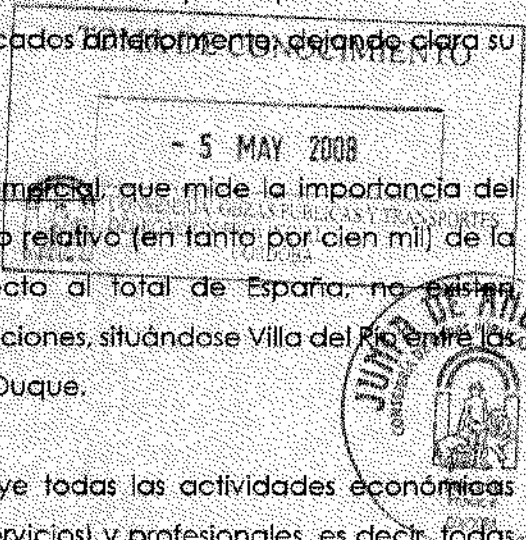
El índice industrial que mide la importancia de la industria, esto es, el peso relativo (en tanto por cien mil) de la actividad industrial de un municipio respecto al total de España, lo sitúa en primer lugar de los especificados anteriormente, dejando clara su vocación industrial.

En lo que se refiere al índice de actividad comercial, que mide la importancia del comercio mayorista y minorista, esto es, el peso relativo (en tanto por cien mil) de la actividad comercial de un municipio respecto al total de España, no existen demasiadas diferencias entre las distintas poblaciones, situándose Villa del Río entre las tres primeras junto a La Rambla e Hinojosa del Duque.

El índice de actividad económica, que incluye todas las actividades económicas empresariales (industriales, comerciales y de servicios) y profesionales, es decir, todas excepto las agrarias, y expresa la participación de estas actividades de cada municipio sobre una base nacional de 100.000 unidades de recaudación, lo posiciona a la cabeza de las siete poblaciones a las que estamos haciendo referencia.

Por último, es destacable el dato del número de actividades industriales por cada km<sup>2</sup>, siendo 5.41, muy por encima del siguiente en la relación con un valor de 1.96.

Podemos afirmar pues, que los parámetros analizados dibujan claramente una estructura económica basada fundamentalmente en el sector industrial, que además ha contribuido a la consolidación del sector terciario.



Diligencia que teniendo yo, Secretario Gral. Auxiliar de este Ayuntamiento para estos efectos, que el presente documento queda a los fines antes mencionados al texto refundido correspondiente a la tramitación de los NN.55 Municipales relativos a la clasificación del suelo urbanizable ordenado industrial "La Vega 3" fueca aprobada por el Pleno Corporativo en Sesión Ordinaria celebrada el día 20 de Septiembre de 2007, Villa del Río, a 30 de Noviembre de 2007.

**SITUACIÓN DE SUELOS INDUSTRIALES EN LA ACTUALIDAD**

Según se muestra en la imagen adjunta, las diferentes áreas de suelo urbano industrial de Villa del Río que se encuentran actualmente urbanizadas y en funcionamiento son cuatro. Por un lado, las que se sitúan en continuación con la trama histórica urbana resolviendo las necesidades de los primeros crecimientos industriales, y por otro, las que se localizan junto al asentamiento primitivo de la localidad, pero al otro lado de la autovía E-5, respondiendo a unas necesidades y una demanda de parcelas mayores, más ajustadas al tipo de industria que se ha ido consolidando en esta localidad.

Las primeras se corresponden con el Polígono Virgen de la Estrella y con las naves ubicadas en los terrenos de la antigua Algodonera, mientras que las segundas son las del Polígono de la Vega y su ampliación reciente hacia el oeste.



El Ayuntamiento de Sevilla, a través de la Oficina de Urbanismo, ha recibido información de los propietarios de las parcelas que forman parte del terreno objeto de esta memoria de información. En consecuencia, se han realizado las gestiones necesarias para la obtención de la información necesaria para la realización de esta memoria de información. En consecuencia, se ha procedido a la realización de esta memoria de información. En consecuencia, se ha procedido a la realización de esta memoria de información. En consecuencia, se ha procedido a la realización de esta memoria de información.

Las tensiones urbanísticas para implantaciones industriales en Suelo No Urbanizable en Villa del Río son evidentes: entre el camino de servicio sur de la autovía y la vía del tren, en la carretera de Cañete, en el Camino de la Vega... Se trata de evidencias de la falta de suelo industrial en distintos momentos de la historia reciente de esta población.

TOMA DE CONOCIMIENTO

- 5 MAY 2008

AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO

SECRETARÍA DE URBANISMO Y TRANSPORTES

SECRETARÍA DE URBANISMO Y TRANSPORTES

**JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE NUEVO SUELO INDUSTRIAL**

Una vez reconocidas las ubicaciones de los diferentes suelos urbanos industriales en uso resulta necesario comprobar el grado de consolidación de los mismos estudiando el nivel de ocupación de la edificación. Así pues, se comprueba que tanto los asentamientos industriales de la antigua Algodonera como el Polígono Industrial Virgen de la Estrella se encuentran ocupados en su totalidad. El Polígono Industrial de la Vega está prácticamente colmatado como se aprecia en la foto aérea. Y la ampliación oeste de este polígono, cuya urbanización fue recepcionada por el

**INNOVACIÓN**

PLAN DE VILLA DEL RÍO RELATIVO A CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO INDUSTRIAL "LA VEGA 3"

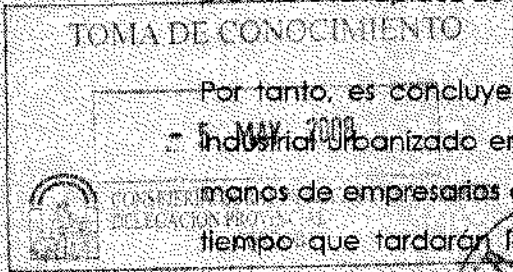
PROPIETARIOS DEL ÁREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO

MEMORIA DE INFORMACIÓN

2. ANÁLISIS Y DIAGNOSIS

Ayuntamiento en marzo de 2005, pese a tener un grado de ocupación incipiente debido a su reciente desarrollo, la totalidad del suelo industrial se encuentra vendido y el número de licencias concedidas para la edificación de naves (13 en el año 2005 y 4 en 2006) es un buen indicador de la actividad de la localidad haciendo más que previsible la rapidez de su consolidación.

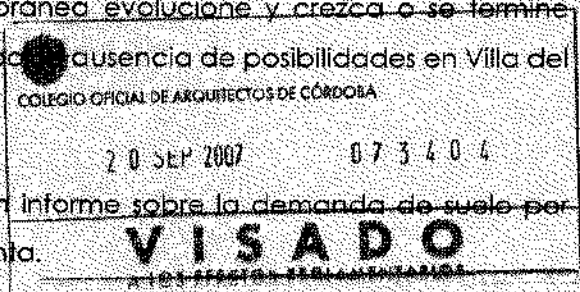


Por tanto, es concluyente la afirmación de que Villa del Río no dispone de suelo industrial urbanizado en la actualidad, ya que el escaso suelo no edificado está en manos de empresarios que irán edificando en los próximos dos años previsiblemente, tiempo que tardarán los nuevos suelos que se proponen en estar a la venta, ya urbanizados.



Como hemos comprobado la existencia de una fuerte demanda de suelo industrial, unido irremediamente a la iniciativa emprendedora y dinámica de la población de Villa del Río, nos lleva a plantear la necesidad de prever nuevos suelos industriales capaces de estar dispuestos en el momento justo para no poner freno a estos procesos de crecimiento de actividad e iniciativas empresariales, favoreciendo un desarrollo continuado de suelo acorde a los ritmos y necesidades que va marcando la demanda real y el cada vez más consolidado sector del mueble en esta localidad. Al no existir suelo industrial disponible actualmente en el municipio, y viendo la secuencia de colmatación de los diferentes polígonos desarrollados, resulta muy necesario ofrecer nuevos suelos que permitan seguir entendiendo este proceso de una forma ágil y que no impida que la actividad foránea evolucione y crezca o se termine asentando en otras localidades cercanas por ausencia de posibilidades en Villa del Río.

Desde el Ayuntamiento se ha realizado un informe sobre la demanda de suelo por parte de las empresas locales, que se adjunta.



El equipo redactor:

Córdoba

DICIEMBRE 2005 / FEBRERO 2007 / AGOSTO 2007

Elaborada por el Sr. Secretario General, Arq. Miguel Ángel Rodríguez, para hacer constar que el presente documento, junto a los planos, se han perfeccionado en el Ayuntamiento correspondiente a la Innovación de los Suelos Municipales relativo a la clasificación de Suelo Urbanizable Ordenado Industrial "La Vega 3" según aprobado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 29 de Noviembre de 2007. Villa del Río, 30 de Noviembre de 2007.

*Mano Peña Amaro*  
Arquitectos

*Pedro Peña Amaro*

**EL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PLANEAMIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD DEL COLEGIO CON EL CONTENIDO DEL MISMO**

EQUIPO REDACTOR

ARQUITECTO