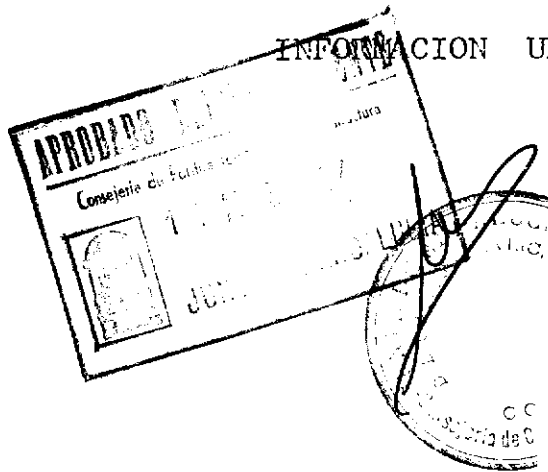


SAP

Sawer 20/10/1974

INFORMACION URBANISTICA

APROBADO
Comeseria de Estudios Urbanos
1974 JUN 10
CC
Comeseria de C.

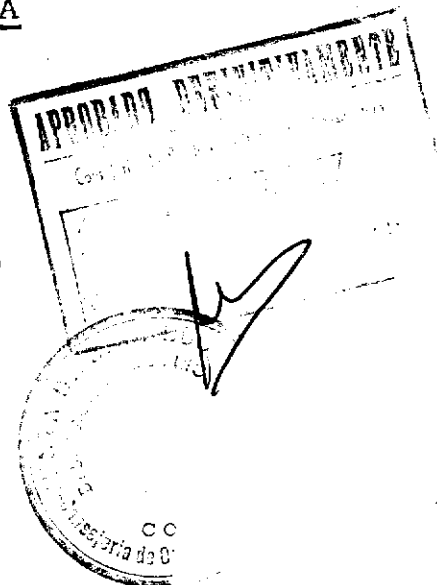


EQUIPO REDACTOR.-

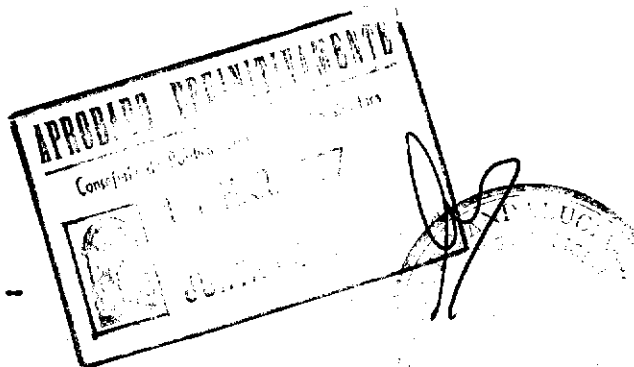
S.A. PLANURBANA

INDICE MEMORIA

	-	INTRODUCCION
CAPITULO	I.-	ENCUADRE REGIONAL
CAPITULO	II.-	MEDIO FISICO
CAPITULO	III.-	POBLACION
CAPITULO	IV.-	VIVIENDA
CAPITULO	V.-	INFRAESTRUCTURA
CAPITULO	VI.-	DOTACIONES
CAPITULO	VII.-	ESTRUCTURA ECONOMICA
CAPITULO	VIII.-	OTROS CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO
CAPITULO	IX.-	ESTRUCTURA URBANISTICA



SAP



INTRODUCCION.--

Se realiza el presente trabajo por encargo de la Diputación Provincial de Córdoba que, de acuerdo con el Convenio MOPU-Diputación Provincial en el que se fija la contratación de los trabajos de planeamiento de los principales municipios de la provincia, convocó Concurso de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia de 16 de Noviembre de 1979, en el que se incluían un total de 15 - municipios.

La mesa de contratación adjudicó a S.A. PLANURBANA, la redacción de las Normas Subsidiarias del término municipal de Villa del Río, trabajo del cual ahora se presenta la primera fase, Información Urbanística de acuerdo con las cláusulas del Pliego de Condiciones Técnico-Administrativo que regula la contratación de dichos trabajos.

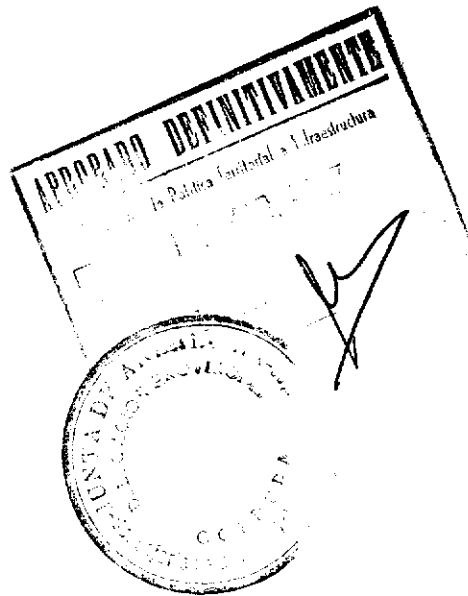
La justificación de este trabajo viene dada por la necesidad de dotar al municipio de unas Normas Urbanísticas propias que palien los problemas y desajustes que la aplicación de las Normas Provinciales, siempre menos concretas y ajustadas que unas Normas Municipales, puedan ocasionar en el término municipal. Sin que por esto se le pueda achacar a aquel documento de planeamiento la culpa de las deficiencias urbanas existentes en el municipio.

Este documento tendrá como objeto, el clasificar el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitar el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, establecer la ordenación del suelo urbano y las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable y en su caso fijar las normas de pro

SAP

tección del suelo no urbanizable.

En esta primera entrega recoge la Información Urbanística que servira de base para la redacción del Avance y del Proyecto definitivo de Normas Subsidiarias.



SAP

CAPITULO I.- ENCUADRE REGIONAL

ORIGENES Y EVOLUCION HISTORICA

Fuente: Francisco Raya

"Delimitación del Suelo de Villa del Río"

Es indudable que el Río Guadalquivir es el origen y la justificación de la existencia de la Villa, desde sus orígenes, como lugar de vado natural en temperaturas de estío y aún en invierno.

Así los árabes establecieron su fortaleza en este punto, más tarde conquistada por Fernando III el Santo que después la cedió al Santanderino Diego Fernan de Aguayo como recompensa por su colaboración en la Conquista de Ecija.

El nombre de Villa del Río parece que procede del año 1636 en que Felipe III crea el concejo de la Villa, cediendo su gobierno a D. Alfonso de Sersa que había ostentado su señorío desde 1628.

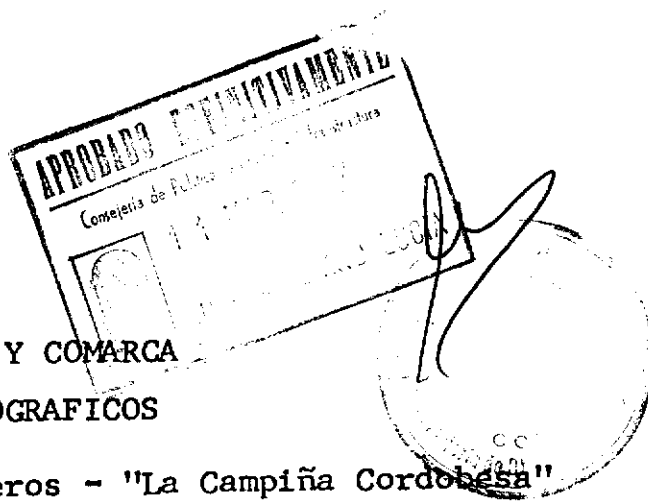
Desde el siglo XIV el nombre por el que se conoce el lugar es el de Aldea del Río.

Vestigios de su condición de lugar natural de paso y de las diferentes culturas que como tal lo han utilizado, son el puente romano, el de Carlos III, y el Castillo situado en la Plaza del Ayuntamiento.

En la actualidad la Villa está situada sobre la carretera N-IV Madrid-Cádiz en la margen izquierda del Río y en el extremo oriental de la provincia.



SAP



LOCALIZACION: REGION Y COMARCA
NATURAL - LIMITES GEOGRAFICOS

Fuente: Lopez Ontiveros - "La Campiña Cordobesa"

La depresión Bética, constituye una gran unidad geomorfológica dentro de la Península Ibérica, a la que confiere unidad el Río Guadalquivir que la surca de E. a O. Dentro de ella se enmarca la Campiña Cordobesa, atravesada por el Guadalquivir medio.

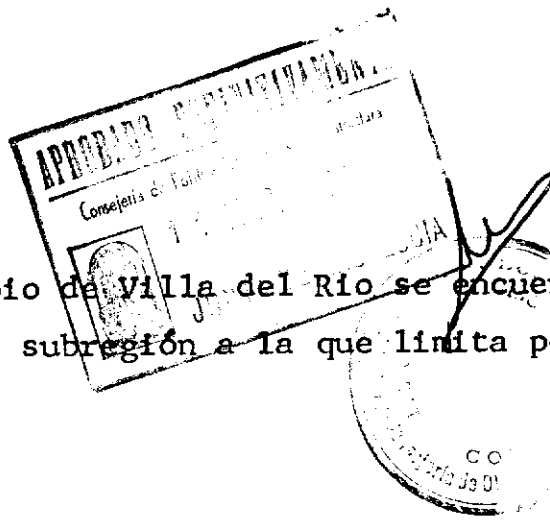
En la provincia de Córdoba, se distinguen tres zonas claramente diferenciadas, tanto por su geografía como por su geología, clima, cultivos, etc.

Estas tres zonas son: Sierra Morena, La Campiña, y las Sierras Subbéticas respectivamente formadas por terrenos paleozoicos, terciario-cuaternarios y mesozoicos.

Esta división tripartita es relativamente reciente, ya que la tradicional sólo consideraba La Campiña, por oposición a Sierra Morena, remarcada esta separación radical por la falla del Río Guadalquivir.

La Campiña, a su vez, no es uniforme, según la composición litológica de sus terrenos y su edad geológica, puede dividirse en las siguientes unidades:

- Valle aluvial del Guadalquivir.
- Zona de terrazas cuaternarias.
- Mioceno Campiñés.
- La periferia meridional oligocena.



El Municipio de Villa del Río se encuentra comprendido dentro de la primera subregión a la que limita por el extremo oriental.

Con relación al clima, reseñaremos a continuación los rasgos más característicos de la Comarca, que repercuten en los cultivos, cursos fluviales, etc.

Las precipitaciones medias anuales en la subcomarca del Valle del Guadalquivir superan ligeramente los 600 mm, en el resto de la Campiña se recogen del orden de 100 mm., menos.

Practicamente pues, toda la Campiña cae en el dominio de la Iberia semi-árida.

La Campiña debe sus lluvias principalmente a los tipos de tiempo que se originan en el Golfo de Cadiz y así el viento dominante en diez meses del año es el S.O. y la distribución estacional de las lluvias no es sino traducción de la frecuencia del paso de las depresiones ciclónicas atlánticas, que siguen rigidamente el camino de avance por el Valle del Guadalquivir descargando en la vertiente sur de la Sierra Morena, acusandose ya cierto debilitamiento de algunas borrascas, hacia el sur de la Campiña.

Estacionalmente las lluvias presentan dos máximos muy parecidos, el de Febrero-Marzo y el de Noviembre-Diciembre, de forma que mas de las tres cuartas partes de ellas caen de Noviembre a Marzo. A ello se opone una pertinaz sequía de Abril a Septiembre que constituye desde el punto de vista pluviométrico la única característica interanual constante.

SAP



Con respecto a las temperaturas son dignos de resaltar tres aspectos relevantes, sobre todo por sus consecuencias de cara a la agricultura.

- Las temperaturas máximas absolutas de la Campiña Cordobesa son las más elevadas y persistentes de toda España.
- Los inviernos son benignos, aunque en el Valle se registran temperaturas más bajas que en el resto de la Campiña. La nieve no se conoce, pero se registran heladas frecuentes en los meses de Diciembre-Enero y con menos frecuencia en Noviembre-Febrero e incluso Marzo.
- En Abril y Mayo y primeros días de Junio en toda la Campiña se pueden alcanzar valores absolutos muy altos, mas de 35º C, que por poco persistentes que sean y sobre todo, si las lluvias han sido escasas, perjudican grandemente a la agricultura.

La combinación de éstos regimenes de lluvias y temperaturas son causa de la aridez de la zona y su deficit anual en el balance hidrológico; así se pueden considerar meses áridos (índice de Gaursen) los de Julio, Agosto y Septiembre, existiendo igualmente, cinco meses de Mayo a Septiembre con balance hidrido negativo.

Como resumen de todo lo anterior hay que resaltar la importancia del condicionamiento físico en la Campiña de Córdoba. Una pluviosidad media aceptable, un predominio casi total del rogado mueble susceptible de roturación (de aquí la carencia casi absoluta de vegetación natural) y apto para transformarse en película --

edáfica, una topografía accidentada, pero propicia para el laboreo agrícola, y unos suelos la mayoría de las veces fértiles o muy fértiles ayudan a comprender tanto la temprana colonización de la comarca, como el peso histórico de una fuerte densidad de población y la agrarización a ultranza. El señuelo de una agricultura rentable, y no difícil, siempre ayudó a que los campiñeses consideraran ésta como fundamento de su modo de vida.

Exponemos a continuación los datos numéricos comparativos del municipio de Villa del Río en relación con los de toda la Campiña Cordobesa:

	Villa del Río	Campiña
Superf. Total T. Municipal	2.177 Ha.	578.157 Ha.
Total Superf. Cultivada	1.952 Ha. 90%	394.525 Ha. 68%
Incultas	39 Ha. 2%	166.311 Ha. 28%
Cereal Secano	915 Ha. 42%	240.904 Ha. 42%
Olivar	522 Ha. 24%	121.094 Ha. 21%
Viña	-	7.249 Ha. 1%
Riego	515 Ha. 24%	25.278 Ha. 4%

Como se deduce del presente cuadro, la practica totalidad del T. Municipal está cultivada, siendo el cereal de secano la actividad dominante con igual índice que en la comarca, ocupando las posiciones siguientes el olivar y el regadio, es de destacar que éste ultimo ocupa un 24% del T. Municipal siendo este índice seis veces superior al de la Campiña.



CAPITULO II.- MEDIO FISICO

Al hablar del Encuadre Regional se han presentado ya las principales características físicas del Municipio de Villa del Rio, es objeto del presente capítulo el profundizar más en aquellos aspectos que por su interés para el planeamiento así lo justifiquen.

EXTENSION Y SITUACION

El término municipal de Villa del Rio, en una extensión de 2.177 Has. se configura como uno de las más pequeñas de la provincia Cordoba.

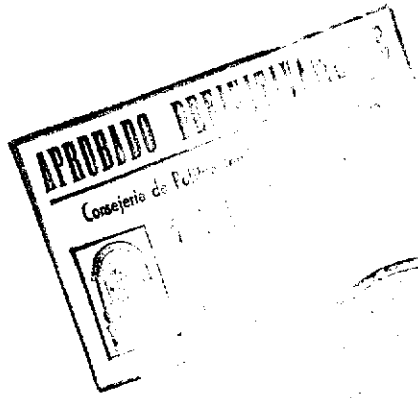
El municipio está situado en la zona Esta de dicha provincia, en la Campiña Cordobesa, en las proximidades de Sierra Morena.

Al Norte y al Oeste limita con Montoro, uno de los municipios mayores de la provincia, al Sur con Bujalance y al Este con la provincia de Jaen.

El municipio, que alberga unicamente un núcleo de población, es atravesado por la carretera N-IV y la N-420, que une a la primera con Ciudad Real. Las restantes carreteras son de índole local.

El principal curso de agua que atraviesa el término es el Guadalquivir, destacando además el arroyo Salado y el arroyo Cañelejo.

SAP



GEOMORFOLOGIA

El relieve del Municipio oscila entre llano y alomado, ascendiendo su cota hacia el sur desde la 150 hasta la 295, de manera uniforme, tal y como se puede apreciar en el plano hipsométrico.

En el plano de características físicas se puede observar la existencia de dos zonas morfológicamente diferenciadas.

Una practicamente llana, correspondiente a la Vega del río y a la meseta sur, con pendientes, en general, inferiores al 3%, y otra alomada, con pendientes que oscilan entre el 7 y el 15%.

GEOLOGIA

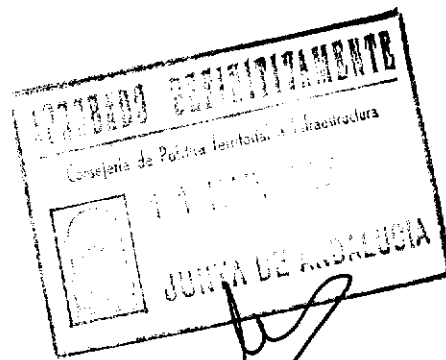
El sustrato geológico del término pertenece a terrenos terciarios del mioceno superior, que afloran superficialmente en las zonas que gozan de una cierta pendiente.

Dicho sustrato se halla cubierto, en la mayor parte del municipio por Depósito cuaternario o pliocuaternario, tal como se expresa en el Plano de Características Físicas, donde se describe la litología de cada una de las formaciones geológicas.

HIDROLOGIA

En el plano de características físicas se detallan las propiedades hidrológicas de las distintas formaciones, relativas

SAP



a su permeabilidad y facilidad de drenaje.

GEOTECNIA

Como se puede ver en el repetidamente citado plano de - características físicas, las características mecánicas de los - distintos suelos, relativos a capacidad portante y magnitud de los asientos, pueden considerarse de tipo medio.

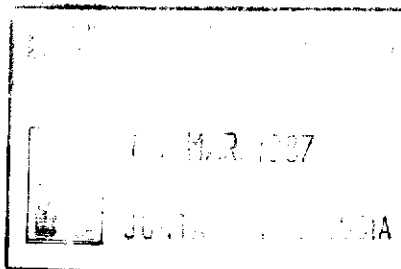
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS

Como síntesis de todos los apartados anteriores, se puede dividir el municipio en zonas, desde el punto de vista de su - aptitud por la edificación. En el plano de condiciones constructivas se definen estas zonas; que oscilan entre condiciones aceptables (Terrenos Cuaternarios y Plio-cuaternarios) y Desfavorables (Terrenos Terciarios).

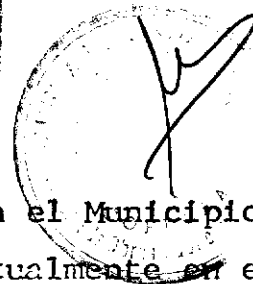
CLIMA

Las características climáticas de la Campiña Cordobesa, - en la que se enmarca Villa del Rio, han sido analizadas en el En- cuadre Comarcal, siendo sus conclusiones aplicables al término mu- nicipal.

SAP



MINAS Y CANTERAS

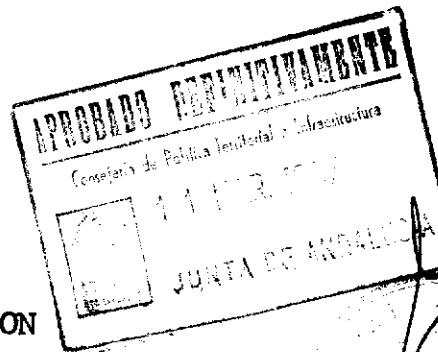


El único yacimiento existente en el Municipio es una grave ra, con un depósito de medio tamaño actualmente en explotación, - situado en la zona Nor-Este del término.

VEGETACION

En la actualidad prácticamente un 60% del Municipio está - dedicado a cultivos de regadio, y la práctica totalidad de la zona de secano, correspondiente a la meseta sur, esta ocupada por oli- vares.

Los margenes del Guadalquivir, donde se produce la vegeta- ción típica de ribera, están fuertemente degradados, debido funda- mentalmente a la erosión originada por las crecidas y a los verti- dos de aguas residuales.

CAPITULO III.- POBLACION

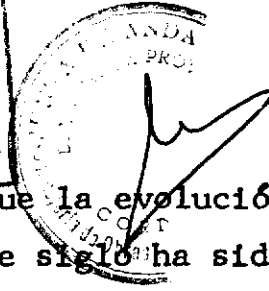
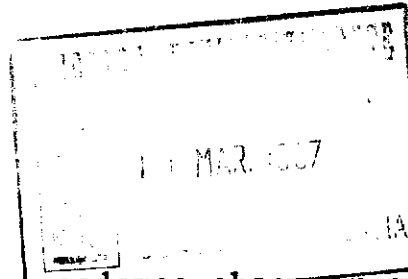
EVOLUCION DE LA POBLACION

Población de Villa del Río

Año	Nº Habitantes	Δ decenal	0/00 Δ Anual
1900	3810		
1910	4044	234	6,14
1920	5407	1363	33,70
1930	6640	1233	22,80
1940	6528	-112	-1,29
1950	6247	-281	-4,30
1960	8290	2043	32,70
1970	7013	-1277	-15,40
1975	6599	-414	-5,90
1976	6736		
1977	6865		
1978	6937		
1979	7088		

NOTA: " A partir de 1976 el nº de habitantes es el de derecho y no refleja las emigraciones reales habidas".

SAP



En el cuadro podemos observar que la evolución de la población en Villa del Río a lo largo de este siglo ha sido muy poco -- uniforme y en ella es difícil encontrar una tendencia clara de comportamiento.

Llama la atención el fuerte incremento habido en la década de los 50 que sin embargo se ha visto casi compensado por el descenso habido en los años posteriores.

Este descenso empezó con mucha virulencia en la década de los 60 como consecuencia del cambio de política económica que trajo consigo un movimiento migratorio desde las zonas rurales a las zonas industriales.

Este proceso se ha visto frenado en los últimos años como consecuencia de la crisis económica.

Por otra parte el hecho de que Villa del Río no pueda ser considerado como un municipio exclusivamente agrícola, sino que cuenta con sector industrial importante ha hecho que el proceso de emigración pese a su virulencia no haya sido tan acusado como en la mayoría de los pueblos de la Campiña Cordobesa.

Indices de Crecimiento Poblacional
(1920 año base= 100)

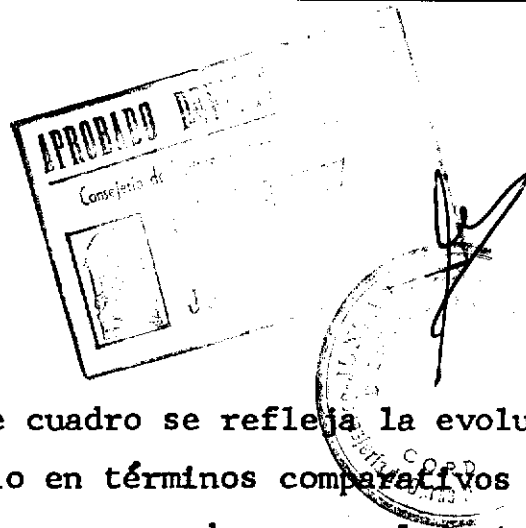
	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1975
Villa del Río	100	123	121	116	153	129	122
Provincia	100	118	134	131	141	128	126
Cordoba Capital	100	140	194	224	269	319.	346
Cordoba resto pro vincia	100	115	125	125	122	99	94
Nacional	100	110	121	130	143	158	169

APROBADO
 CONSULTA
 1975
 UNIDAD DE FIDUCIARIA

1975
 1975

SAP

SAP



En este cuadro se refleja la evolución de la población de Villa del Río en términos comparativos con otras zonas, del análisis del mismo se pueden sacar las siguientes conclusiones.

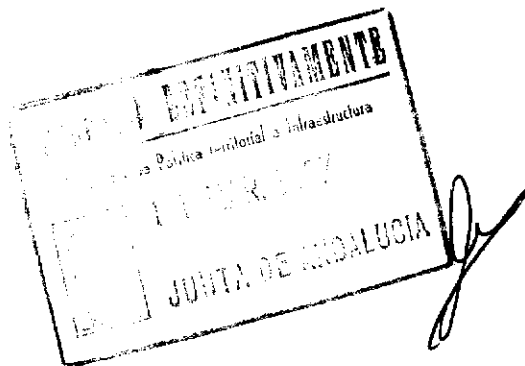
- Villa del Río es la única zona que pierde población entre 1930 y 1950.
- El fuerte crecimiento poblacional de la década de los 50 no se refleja en las otras zonas, y se contradice con el descenso que ya se empieza a reflejar en el resto de la provincia sin contar la capital.
- A partir de 1960 su movimiento es parecido al resto de las zonas rurales y al de la provincia, contradiciéndose con Córdoba capital y con el conjunto nacional como reflejo del proceso trasvasador de población de las zonas rurales a los centros urbanos e industriales.

NATALIDAD Y MORTALIDAD

Tasas de Natalidad y Mortalidad
(Tasas medias anuales en 0/00)

	Natalidad	Mortalidad	Vegetativo
Villa del Río	16,7	7,1	9,6
Provincial	19,8	8,2	11,6
Nacional	21,0	8,6	12,4

SAP



La tasa de natalidad de Villa del Río se encuentra por de bajo de las tasas medias anuales provincial y nacional, como re- flejo de el descenso de población en los estratos jóvenes, es de cir los reproductores, motivado por la emigración.

La mortalidad es también ligeramente inferior a las medias nacional y provincial lo que no sirve para comprender la diferencia existente en la tasa de natalidad, con lo que el crecimiento vegetativo también es menor. Esto nos muestra una de las causas que motivan el descenso de población que el municipio sufre.

MOVIMIENTO MIGRATORIO

Emigraciones

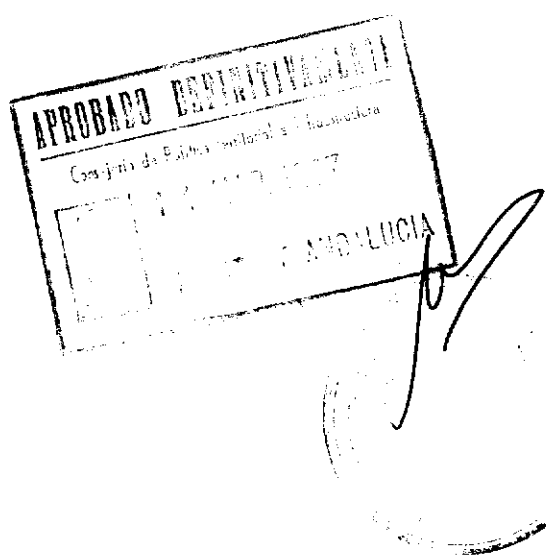
Periodo	Valor absoluto	Media anual	Tasa anual 0/00
60-70	2165	216,5	26,1
70-75	631	126,2	18,0

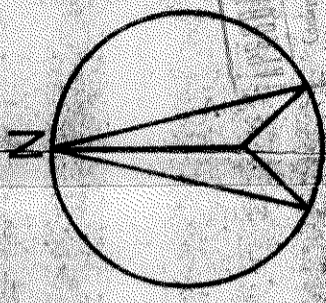
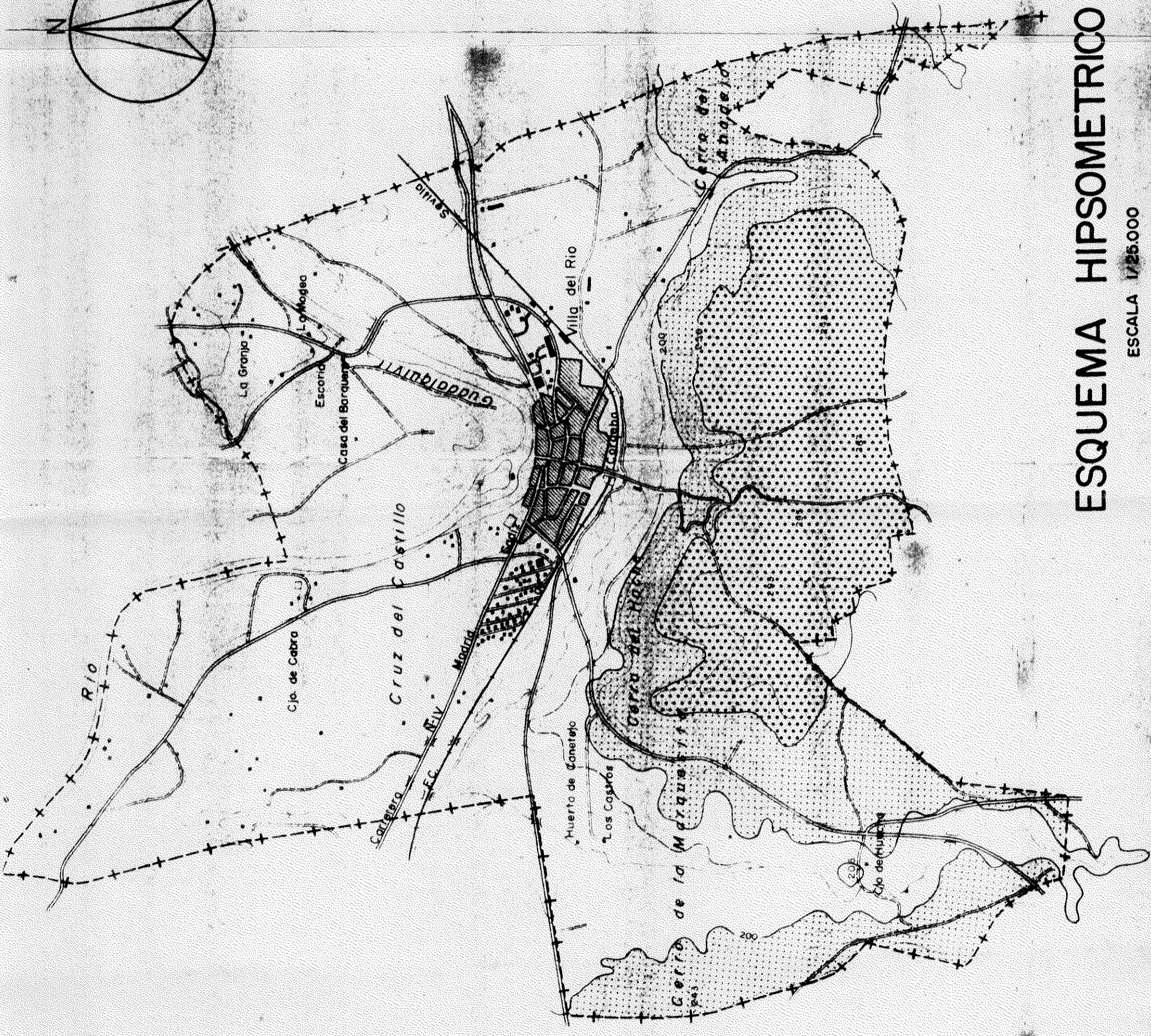
La emigración ha sido constante desde el principio de la de cada de los 60 y en ella se pueden ver dos periodos, el primero de fuerte descenso y el segundo en que este descenso ha sido mucho me nos acusado.

Esta tasa de emigración se encuentra por debajo de la tasa media provincial, que es el 24,48%, lo que sitúa a Villa del Río den tro del conjunto de municipios que en la provincia han sufrido me nos este proceso emigracional.

SAP

A partir de 1975 no existen datos fiables sobre el número de emigraciones habidas en Villa del Río aunque se puede aventurar que el proceso ha decrecido en importancia motivado por la falta de oferta de trabajo en los centros urbanos.





LEYENDA

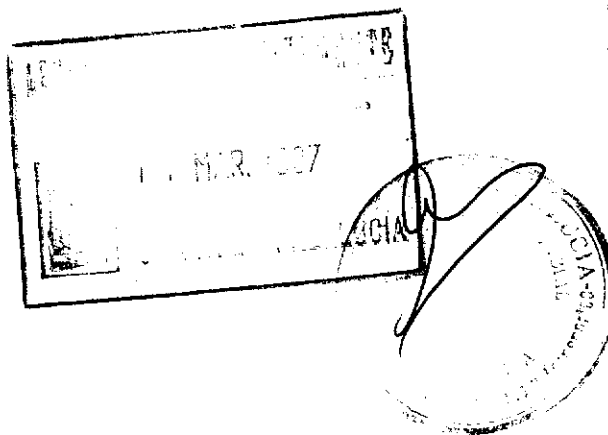
- DE 150 A 200 m.
- DE 200 A 250 m.
- DE 250 A 300 m.

ESQUEMA HIPSONOMETRICO

ESCALA 1/25.000

SAP

CAPITULO IV - VIVIENDAS



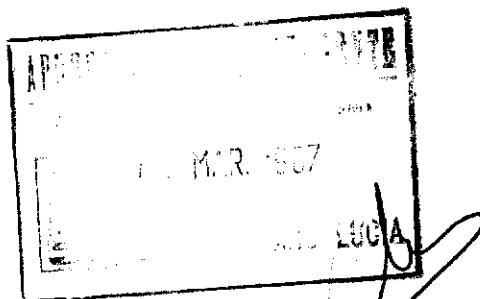
La tipología dominante en las agrupaciones de vivienda en Villa del Rio configura grandes manzanas cerradas de casas en dos alturas todas con un patio posterior y en un gran número de casas con otro patio intermedio entre el primer y el segundo cuerpo de vivienda. Estas manzanas llegan a alargarse considerablemente con figurando calles interminables en la misma dirección de la carretera de Madrid y la vía del Ferrocarril y dandole al pueblo ese aspecto de cuña que se inserta en la franja que queda libre entre estos dos elementos decisivamente determinantes a la hora de analizar la estructura del tejido urbano de Villa del Rio.

Los huertos familiares sobre terrenos propiedad del Ayuntamiento a la entrada del pueblo, si bien, en algunos casos han dejado de cumplir la función para la que fueron creados, mantienen intacto su primitivo aspecto formal de casas de campo unifamiliares exentas con parcela entre 2.000 y 3000 m².

La carretera que en un principio discurría por las actuales calles del General Cascayo, Jose Antonio y General Franco haciendo volar a ella los edificios de mayor relevancia de la población, en su actual emplazamiento nos presenta un borde considerablemente degradado de espaldas de edificaciones con poco o mal estado de conservación.

Las actuaciones de vivienda de nueva creación dan un giro brusco a la tipología dominante ofreciendonos hileras de casas de una o dos plantas con patios posteriores unidos lateral y posteriormente con otras de idénticas características repitiendose con pre-

SAP



cisión matemática y con una configuración geométrica perfecta. Nos estamos refiriendo a los barrios de nueva planta situados -- entre la Calle Malaga y la Calle Madrid, en el mismo límite de la vía del ferrocarril, barrera hasta ahora infranqueable en el crecimiento del pueblo que ha tenido que ir a buscar nuevas zonas de expansión en el terreno que lo separa de los huertos familiares.

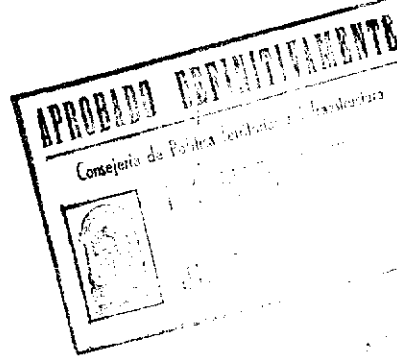
Al final de la Calle de la Estrella nos encontramos con una actuación espontánea de viviendas entre medianerías de dos plantas de altura; único intento consumado de saltar a la otra margen de la vía e intento no excesivamente afortunado dados los problemas de infraestructura que esta actuación actualmente plantea.

En esta población nos encontramos con el problema de la infravivienda en una manzana de viviendas provisionales de una planta entre medianerías situada en la Calle Anzarino este grupo es popularmente conocido con el nombre de "El Ferrobús" por la semejanza física que el conjunto tiene con el conocido medio de transporte de viajeros son veintiocho viviendas todas ellas ocupadas con una infraestructura y un estado de conservación y habitabilidad francamente desfavorables.

Edificaciones de interés a conservar.-

Se hace preciso conservar el carácter del pueblo en las -- construcciones de nueva factura obligando, sin cerrar el paso al progreso, a la conservación de los valores estéticos tradicionales.

SAP



Existen en el casco y sus alrededores una serie de edificios y construcciones singulares sobre los que aconsejamos protección y obras de conservación y mejora en los casos en que sea necesario.

- Castillo de la Villa.

Situado en la plaza de abastos, frente al Ayuntamiento y -- dando la espalda a la carretera Nacional IV sobre restos Romanos -- y Arabes se eleva el Castillo de deficiente estado de conservación, conserva una puerta del Gótico, fué también parroquia con el nombre de San Pedro.

Existe un proyecto subvencionado por la Diputación para convertirlo en Casa Consistorial.

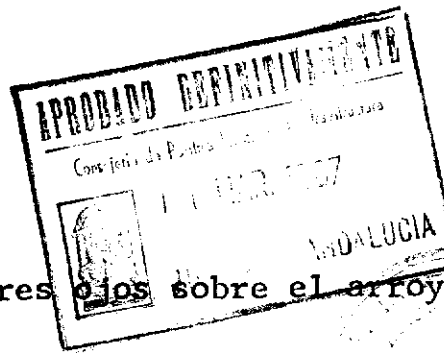
- Aceñas sobre el Guadalquivir.

De los tres Molinos Harineros que existían, y que datan del siglo XVI solo se conserva uno, otro fué recientemente destruido para levantar la sala de máquinas de captación de aguas de regadío del Guadalquivir.

- Ermita de la Virgen de la Estrella (1736).

Reedificada en 1841 se sitúa en la falda del carro Morrión, en posición dominante sobre el pueblo, está en proceso de restauración.

SAP



- Puente Romano de tres ojos sobre el arroyo Salado.

Monumento Nacional, tiene aún un ojo más tapado por capas aluviales al parecer desde el siglo XV o XVI, con una trabazón de piedra y sistema de descarga de esfuerzos muy original.

- Fuente de piedra sobre el arroyo Cañetejo ó del Diablo.

Construido por Carlos III en la época de repoblación de Andalucía Occidental.

- Casa de la Tercia.

Depósito de grano y aceite del siglo XVIII, en la calle - Guadalquivir, fachada muy interesante.

- Casa esquina de la plaza de Abastos con la calle de la Cruz.

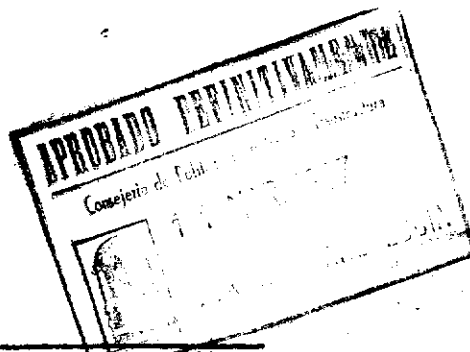
Conserva el encanto y la gracia de la construcción civil andaluza del XVIII. Sugerimos la posibilidad de su compra por el Municipio de cara a su conservación y restauración.

- Parroquia de la Inmaculada Concepción.

De principios del siglo actual (1907) con fabrica de sillares de molinaza y Torre neomudejar.

Existen otros edificios dignos de mención por su valor - estetico que se han grafiado en el plano de viviendas.

SAP



CAPITULO V .- INFRAESTRUCTURAS

RED DE COMUNICACIONES.

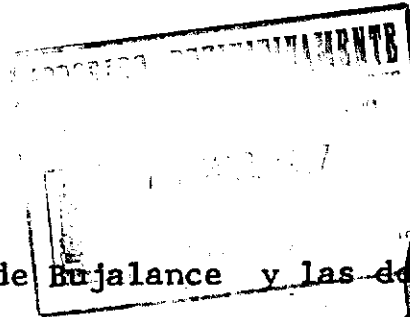
La red de comunicaciones de Villa del Rio se encuentra formada por las siguientes carreteras; que pasan por el municipio:

- Carretera Nacional IV - MADRID-CADIZ
- Carretera Nacional 420 a CIUDAD REAL
- Carretera local a Bujalance
- Carretera local a San Antonio
- Carretera local a Lopera
- Carretera local a La Vega
- Carretera local a los Majuelos
- Carretera local al Puente del Huechar
- Carretera local a la Fuensanta
- Y por el ferrocarril MADRID-CADIZ

Estas carreteras comunican a Villa del Rio con los principales nucleos de la comarca y le dan al municipio una alta accesibilidad, que unido a la existencia del ferrocarril le confieren en cuanto a comunicaciones una situación privilegiada.

Las carreteras locales con excepción de la de Bujalance carecen de pavimentación encontrándose en regular estado el firme.

SAP



La carretera de Bujalance y las ~~dos~~ nacionales cuentan con firme asfáltico en buenas condiciones, en especial en la nacional IV.

El nivel de tráfico en las carreteras locales es muy bajo no llegando en ninguno de los casos a los 250 vehículos por día, con excepción de la carretera a Bujalance que cuenta con una IMD, según los datos de aforo realizados por el MOPU en 1975, entre -- 250 y 500 vehículos.

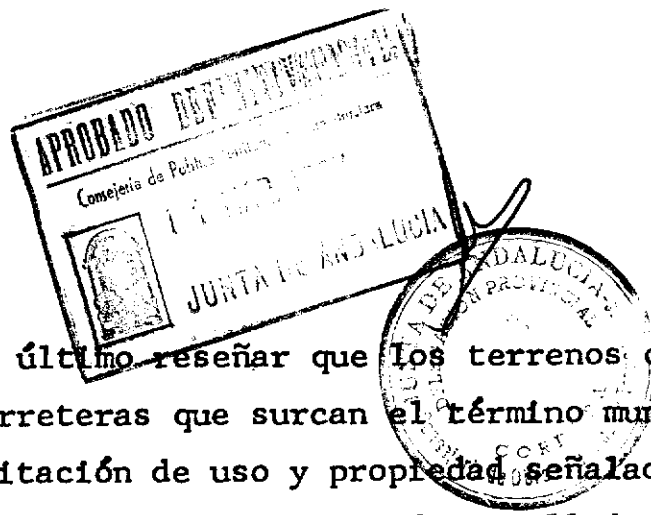
En la carretera nacional 420 de I.M.D. era de 500 a 1.000 vehículos. La carretera N-IV tiene una IMD a su paso por Villa del Río de 5.740 vehículos, de los cuales el 38% eran vehículos pesados.

Esto plantea una alta intensidad de tráfico muy elevada y que ocasiona trastornos y problemas al municipio pese a la desviación de la carretera por fuera del núcleo.

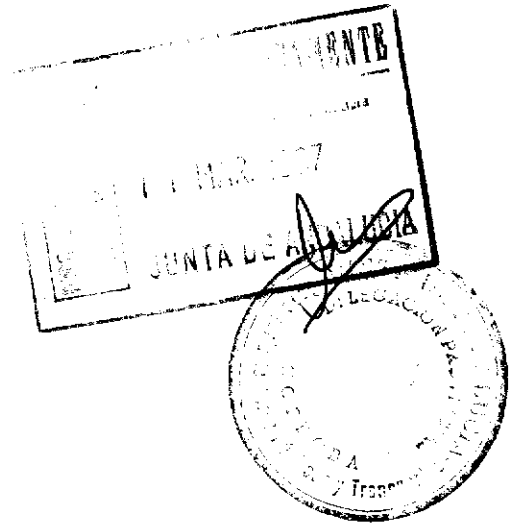
El transporte de viajeros por carretera se realiza a través de una sola línea Andujar-Córdoba que cuenta con dos servicios diarios.

La estructura de la red de comunicaciones es una fuerte limitación a la expansión del núcleo, ya que le limita por el norte, sur y este, dejándole solo abierto por la zona de las huertas familiares.

SAP



Basta por último reseñar que los terrenos colindantes - a las distintas carreteras que surcan el término municipal, están sometidos a la limitación de uso y propiedad señaladas en el título IV de la vigente Ley de Carreteras, desarrollada en el posterior Reglamento. Estas limitaciones deberán ser tenidas en cuenta a la hora de elaborar la solución urbanística e incorporadas de forma expresa a la correspondiente normativa.



INFRAESTRUCTURAS BASICAS

- Abastecimiento de agua potable:

El abastecimiento de agua potable se realiza a través de las tomas de 3 pozos de captación, uno de ellos situado fuera del nucleo y los otros dos en el casco urbano.

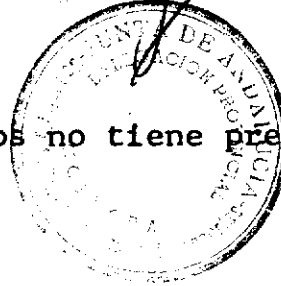
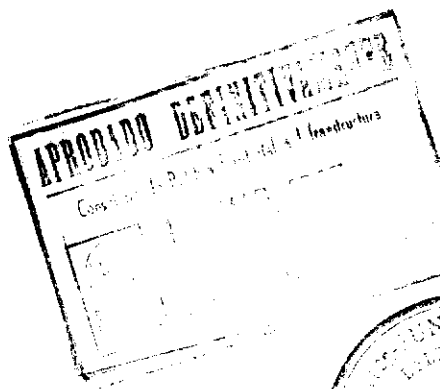
El primer pozo cuenta con un equipo impulsor de 30 caballos que eleva el agua a los depósitos reguladores, situados a 500 m. del pozo y que tienen una capacidad de 1.000 m³. la red de distribución grafiada en el plano se encuentra en deficiente estado y sería además necesaria una ampliación.

Existe además otra captación de agua no potable con destino al riego en el Guadalquivir, que atraviesa el casco que sirve a la vega existente en la zona sur del término municipal.

La red de distribución, como se grafía en el plano correspondiente, cubre todas las calles del casco urbano, con una tubería de fibrocemento que varía de diámetros según las zonas, predominando el diámetro de 50 mm. Su longitud total de la red es de 3.500 m/l y cuenta con 750 abonados.

La red de abastecimiento de agua potable presta, en términos generales, un nivel de servicio adecuado cubriendo la práctica totalidad del nucleo. Existiendo únicamente problemas en la zona próxima al depósito, que se encuentra a la misma altura por lo que

SAP



el agua, en determinados momentos no tiene presión suficiente.

- Red de Saneamiento:

La red de alcantarillado cubre practicamente la totalidad del nucleo y presenta las siguientes características, que aparecen grafiadas en el plano correspondiente.

- Aprovechando la pendiente sur-norte vierte al rio en forma de peine, sin depuración de ninguna clase en 10 puntos distintos a lo largo del nucleo.

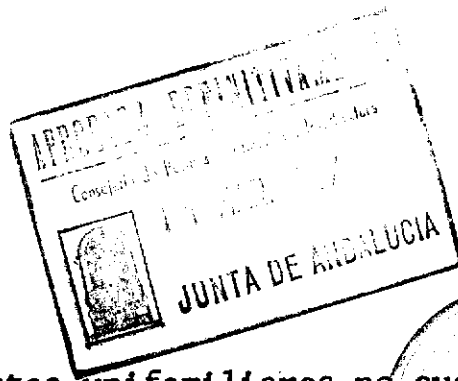
- La red tiene características muy diversas, destacando la antigüedad de muchas de las conducciones hechas de ladrillo o maní puesto y la existencia de muchos puntos de registro, El material de las nuevas conducciones suelen ser de fibrocemento.

- La red va por el centro de las calles exceptuando la antigua carretera nacional que tienen red en las dos aceras.

Existen ademas 3 zonas especialmente problematicas:

- El barrio existente camino de la ermita una vez pasado el ferrocarril, que no tiene saneamiento y que al encontrarse en una vaguada no tiene ningun camino de salida.

SAP



- Las huertas unifamiliares no cuentan con saneamiento.

- El barrio situado alrededor de la calle Cordoba tiene un saneamiento insuficiente y que plantea problemas higienicos.

Todo esto nos lleva a plantear una serie de actuaciones a corto plazo necesarias para mejorar el servicio existente.

- Renovación de red en las zonas en que existen tuberías de obra de fábrica disfuncionales y que exigen constantes reformas.

- Disminuir el numero de vertidos directos al río, siendo conveniente la construcción de un colector que los llevase a una depuradora.

- Ampliar la red en los puntos en que en la actualidad es insuficiente.

- **Energía Eléctrica:**

En el plano se recoge el tendido de alta y media tensión existentes, así como los transformadores y su area de influencia, la red de baja no grafiada se extiende a la totalidad del casco, a traves de tendido aereo.

En el plano se han grafiado las zonas suficientemente iluminadas, siendo necesario una mejora del servicio en las restantes.

SAP

-RED VIARIA



La red viaria de Villa del Río se halla conformada por los tramos urbanos de las carreteras que confluyen en el casco urbano, que han sido enumeradas al hablar del sistema de comunicaciones; entre dichos tramos destaca por su importancia el antiguo trazado de la carretera N-IV, que se ha convertido en la principal vía colectora y de penetración del núcleo, jugando un papel decisivo en la estructuración del resto de la red principal, que ha sido grafiada en el plano correspondiente, que se encarga de canalizar los principales flujos urbanos interiores.

La red exterior e interior tienen tráfico absolutamente distintos y no se interfieren nada más que en el cruce de la antigua carretera con la nueva.

La red interior es suficiente para el tráfico generado en Villa del Río y no plantea problemas, excepto en el punto grafiado en el plano de red viaria con el nº 1 en que la calle se encuentra cortada cuando la continuidad parece lógica y mejoraría la accesibilidad de toda la zona oeste.

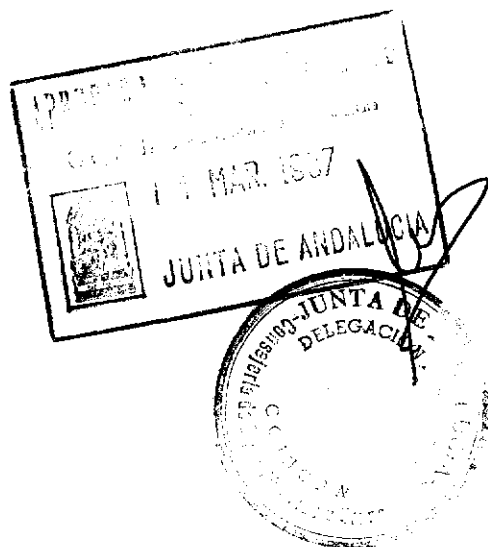
Se encuentra pavimentada en su gran mayoría tal como se refleja en el plano de pavimentación encontrándose esta en un regular estado de conservación.

No existen problemas de aparcamiento pese a no haber zonas destinadas específicamente al mismo.

SAP

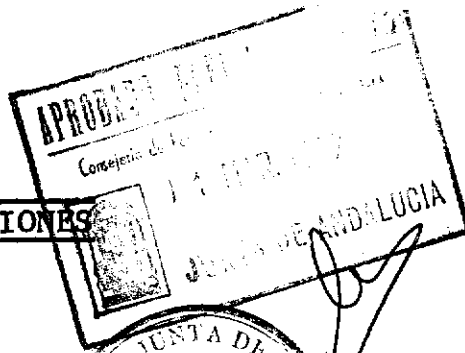
Las aceras resultan demasiado estrechas e insuficientes lo que plantea problemas al tráfico peatonal.

La proximidad de la carretera N-IV plantea problemas de ruidos, contaminación y peligro de accidentes, mas teniendo en cuenta que la zona deportiva-recreativa se encuentra al otro lado de la carretera que el núcleo de población.



SAP

CAPITULO VI.- DOTACIONES



EQUIPAMIENTO ESCOLAR



Cuenta Villa del Río con un Colegio Nacional mixto que consta de 4 unidades de parvulos y 30 de E.G.B. y un colegio femenino privado subvencionado que tiene 3 aulas de preescolar y 8 unidades de E.G.B.

Estos centros cubren perfectamente el nivel de E.G.B. pero resultan insuficientes para la edad preescolar que hace que estas aulas se encuentren saturadas sobre todo en el caso del colegio privado.

En el último quinquenio (1975-80) el numero de matriculados en E.G.B. ha sido el siguiente:

- 1975 - 1217
- 1976 - 1187
- 1977 - 1132
- 1978 - 1075
- 1979 - 1074
- 1980 - 1051

Como se observa el numero de alumnos va deereciendo con el paso del tiempo por lo que, pese a no haber ninguna actuación prevista por parte de la delegación provincial de educación, no es probable que se produzca ningun deficit en este nivel, pese a que sería interesante mejorar y ampliar las instalaciones para que se puedan desarrollar en mejores condiciones las actividades

SAP

complementarias. En el caso del colegio privado, falta una zona deportiva que reúna las características apropiadas.

El Colegio Nacional recibe también alumnos de Charcho del Lobillo y la Nava aunque en un número no superior a 60.

No hay ningún otro centro de enseñanza de otros niveles por lo que los alumnos que terminan la E.G.B. y desean seguir estudiando deben desplazarse fuera, por lo general a Montoro, donde está el B.U.P. más próximo y hasta donde hay transporte escolar.

ZONAS VERDES

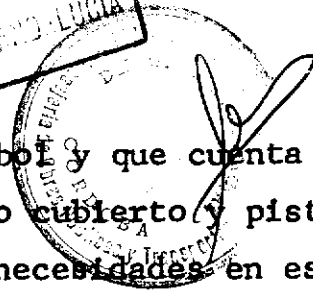
Existe a la salida del pueblo en dirección a Madrid una amplia zona verde de 15.000 m²., que es el único parque con que cuenta el municipio; hay además 3 plazas ajardinadas de menor importancia. Sería necesario el crear nuevas zonas verdes y parques infantiles hasta llegar a los 5 m²/hab. que preve la Ley del Suelo. Habrá que prever en suelo urbano un total de 35.000 m². de zona verde.

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

En la actualidad solo existe un campo de futbol que es insuficiente para cubrir las necesidades mínimas.

En este momento se está construyendo una zona deportiva al

SAP



lado del actual campo de fútbol y que cuenta con piscina olímpica, campos de tenis, gimnasio cubierto y pista polideportiva. Con estas obras se cubrirán las necesidades en esta materia aunque - su localización alejada de la zona oeste del pueblo puede hacer que esta zona necesite alguna instalación deportiva, mas modesta, en sus proximidades.

EQUIPAMIENTO CULTURAL

Existe en la actualidad una biblioteca en los locales parroquiales que resulta insuficiente. Se esta acabando de construir - la casa de la cultura que en su edificio de 3 plantas constara de todas las instalaciones normales en estos centros entre ellos un amplio salon de actos. Con este centro se pueden cubrir la mayoría de las necesidades actuales.

Existe tambien una peña cultural privada que en este momento es el único centro con vitalidad cultural dentro del municipio.

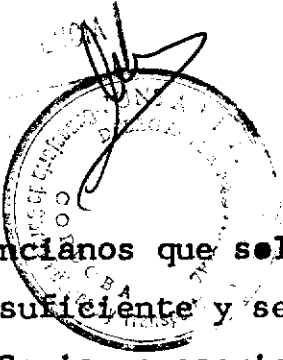
EQUIPAMIENTO SANITARIO

Cuenta Villa del Rio con un consultorio de la Seguridad Social atendido por dos medicos y un A.T.S., 3 farmacias y un veterinario que cubren las necesidades minimas existentes, pero que sería deseable ampliar.

No existe ninguna ambulancia para los casos de urgencia, -- encontrándose la mas cercana en Montoro.

SAP

EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL



Existe simplemente un club de ancianos que solo cuenta con un bar o cantina. Es absolutamente insuficiente y se debería ampliar aumentando sus prestaciones. Seria necesario buscar un nuevo emplazamiento, siendo preciso hacer una importante reserva de suelo para tal fin.

No existe tampoco ninguna guarderia y seria absolutamente necesario su creación y dado el tamaño del municipio se precisarían por lo menos 8 modulos y una reserva de 1500 m2. de suelo.

EQUIPAMIENTO RELIGIOSO

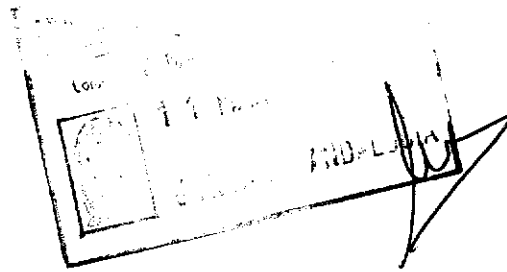
Cuenta Villa del Rio con dos centros parroquiales y un convento y una ermita que cubren las necesidades existentes, aunque habria que actualizar las instalaciones.

EQUIPAMIENTO RECREATIVO

El equipamiento recreativo se cifra en dos cines, uno de ellos de verano, y dos discotecas, que resulta escaso para las necesidades del municipio.

Cuenta con una instalación hotelera en precarias condiciones.

SAP



EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO

El equipamiento administrativo de Villa del Rio es el normal en un municipio de esta entidad, cuenta con:

- Un Ayuntamiento con 11 empleados.
- Juzgado de paz con un empleado y el juez.
- Camara agraria.
- Servicio de extensión agraria.

El Ayuntamiento se encuentra en estado de semirruina y ya existe un proyecto para la realización de un edificio nuevo que supla al actual.

Por otra parte no cuenta con secretario permanente y el personal empleado se ve desbordado por el trabajo a realizar.

SERVICIOS COMUNITARIOS

Existen los siguientes servicios públicos:

- Cuartel de la Guardia Civil con 7 numeros.
- Oficina de correos y telegrafos.
- Centralita automatica de telefonos con una red suficientes cabinas telefonicas públicas.
- Servicio de recogida de basuras.

SAP



- Cementerio municipal que necesita un acondicionamiento y su localización no es ideal, al estar en la zona de vientos dominantes con dirección al pueblo.
- Matadero municipal.
- Existe una línea de transporte de viajeros entre Andujar y Cordoba que realiza el servicio dos veces al día.
- Estación de ferrocarril, en la línea Madrid-Cadiz con un servicio importante y mas que suficiente para las necesidades del término.

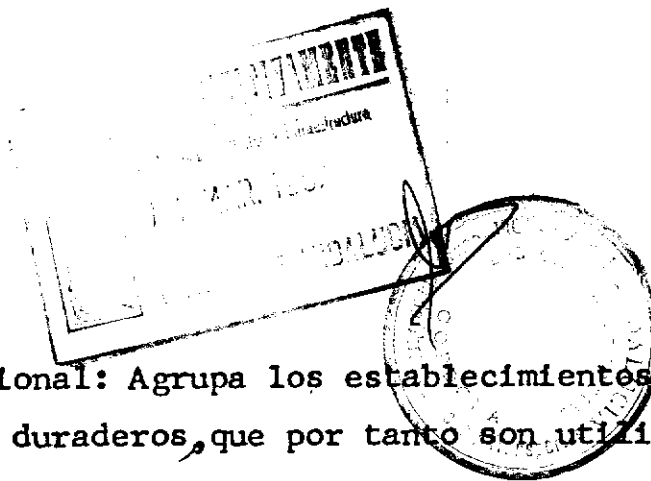
DOTACION COMERCIAL

Hemos dividido los comercios en 3 clases distintas, de - - acuerdo con su función y sus características.

- Comercio diario: En el agrupamos los establecimientos que dado el tipo de productos que ofrecen, son utilizados de forma practicamente continua por la población, nos referimos fundamentalmente a las tiendas de alimentación y droguerías-perfumerías.

Existen en Villa del Rio 34 locales destinados a esta actividad comercial, ademas hay un mercado y una galeria comercial que cuentan con varios puestos dedicados a comercio ocasional. Esta dotación es suficiente para las necesidades de abastecimiento del municipio.

SAP



- Comercio ocasional: Agrupa los establecimientos que venden productos duraderos, que por tanto son utilizados esporádicamente.

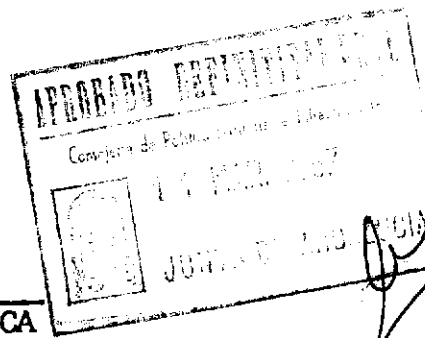
Cuenta Villa del Río con 30 establecimientos dedicados a la venta de este tipo de productos, aunque dado el tipo de comercios existentes en muchos de los de uso diario también se venden productos duraderos. Con esta dotación y dada la diversidad de tipos de productos que ofrecen estos comercios se puede decir que Villa del Río está perfectamente dotado en este nivel y que cualquier tipo de producto que se precise es posible encontrar en el municipio.

- Bares: Existen 37 establecimientos destinados al consumo de bebida y comidas.

Esta dotación es lo suficientemente amplia tanto en cantidad como variedad y solo se precisaría la creación de algún restaurante más, aunque este objetivo se sale de la problemática de las Normas.

Con todo esto podemos afirmar que la dotación comercial es suficiente en cuanto a su cantidad y calidad, pero su localización está muy centralizada en las calles principales del municipio y hay zonas en que el servicio es deficiente. Dado este problema, cara al futuro planeamiento, se deberá prever en las zonas a desarrollar la suficiente dotación comercial que haga que este problema no se reproduzca.

SAP



CAPITULO VII- ESTRUCTURA ECONOMICA

ACTIVIDADES ECONOMICAS

- Sector Primario:

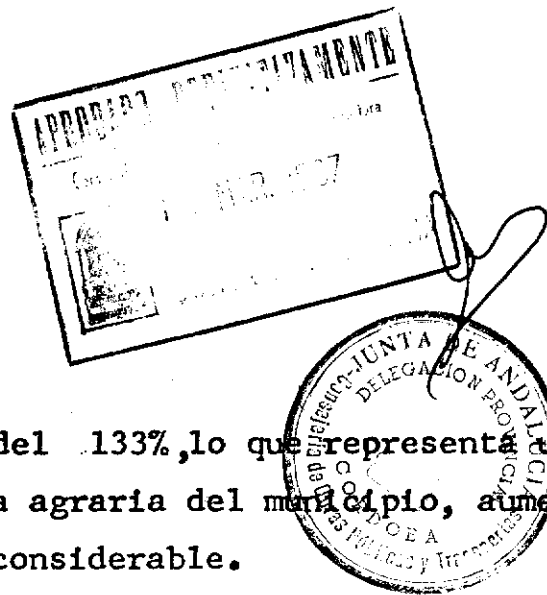
Cuenta en la actualidad Villa del Rio, segun datos de la Comarca Agraria Local, con un total de 1.330 agricultores de los cuales 900 son jornaleros, es decir asalariados sin trabajo fijo, 100 son asalariados fijos y el resto autonomos.

Superficie de uso agricola (Evolución 1970-1980)

	1970	1980
Superficie Ha.	2177	2177
Olivar secano	522	650
Cereal secano	915	65
TOTAL SECANO	1437	777
Olivar riego	-	9
Cereal riego	-	675
Algodon riego	-	466
Otros riego	-	49
TOTAL RIEGO	515	1199
TOTAL SUPERFICIE CULTIVADA	1952	1976

La superficie cultivada en la actualidad es ligeramente superior a la cultivada en el año 1970, pero lo que es mas importante, la superficie regada ha pasado de 515 Ha. a 1199 Ha. lo -

SAP



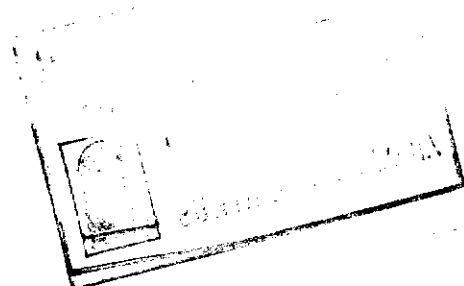
que supone un aumento del 133%, lo que representa un cambio fundamental en la estructura agraria del municipio, aumentando su productividad de un modo considerable.

Este incremento en la extensión regable ha provocado también un cambio en el tipo de cultivos, potenciando los cultivos industriales, como el algodón y de huerta e impidiendo que se produzca la -- sustitución de los cultivos tradicionales del campo andaluz por el girasol como esta ocurriendo en la mayoría de la Campiña. También -- ha provocado un incremento de la necesidad de mano de obra con lo -- que ayuda a paliar el paro existente.

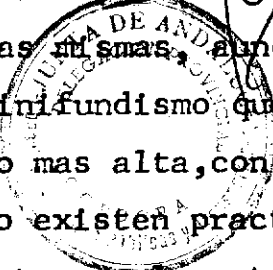
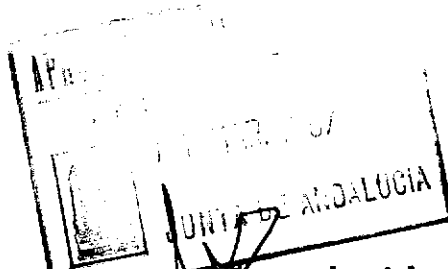
Esta política de transformación del secano en regadío es la que debería seguirse, como solución a la actual crisis económica y estas normas intentaran proteger estas zonas regables de tal forma que no pierdan su carácter.

Según el censo agrario de 1972 existen en Villa del Río 259 explotaciones agrarias que se dividen según su extensión de la siguiente manera:

		%
Sin tierra	16	6,1
Menos de 1 Ha.	98	38,0
de 1 a 5 Ha.	65	29,1
de 5 a 10 Ha.	33	12,7
de 10 a 20 Ha.	21	8,1
de 20 a 50 Ha.	17	6,6
de 50 a 100 Ha.	3	1,1
de 100 a 200 Ha.	4	1,5
de 200 a 300 Ha.	2	0,8



SAP

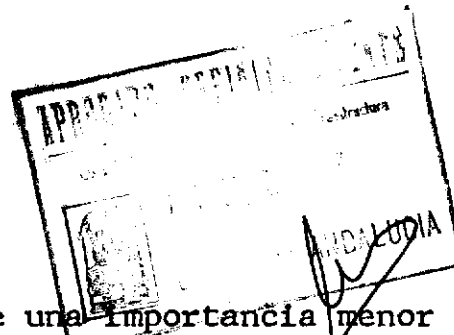


Las explotaciones tienen un tamaño reducido, teniendo menos de 5 Ha. mas del 60% de las mismas, aunque dada la existencia de regadio el problema del minifundismo queda muy reducido ya que al ser la productividad mucho mas alta, con menos tierra se puede obtener similar producción. No existen practicamente grandes propiedades, motivado principalmente por la extensión del término que tampoco las permite.

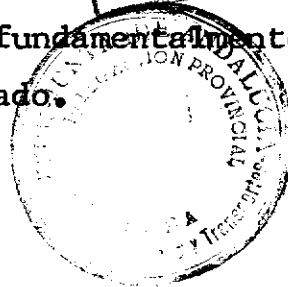
Del total de la superficie cultivada en Villa del Río el 83,6% tiene un regimen de tenencia en propiedad, y el resto esta en arrendamiento en su totalidad, exceptuando 76 Ha. que se encuentran en aparceria.

De un total de 572 parcelas existentes 107 tienen mas de 5 Ha. 297 tienen de 1 a 5 Ha. 66 tienen de 0,5 a 1 Ha. y 102 de menos de 0,5 Ha., lo que da una excesiva división de parcelas que dificulta una racional explotación de los recursos.

Todo esto nos marca las características de la agricultura de Villa del Río que se puede definir como una agricultura tendente al minifundismo, pero que al contar con una amplia zona de regadio y una buena calidad cumple con alguno de los objetivos que está debe perseguir en una zona como es Andalucía, es decir crear puestos de trabajo y producir una serie de productos de uso industrial, como el algodón, que en otras zonas no se pueden obtener. Para mejorar sería precisa la creación de cooperativas que aumentasen la extensión de las explotaciones y la posibilidad de capitalizarlas.



La ganadería tiene una importancia menor y cuenta con 25 ganaderos que se dedican fundamentalmente a la cría y explotación del ganado vacuno estabulado.



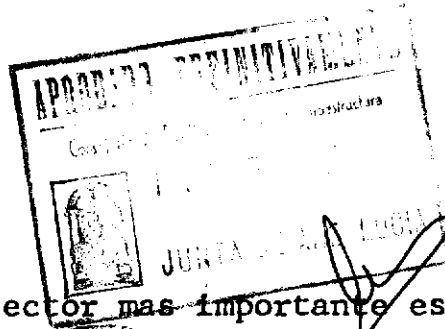
- Sector Secundario:

La actividad industrial ha jugado un papel importante en el desarrollo económico de Villa del Río, potenciando una economía que dada la falta de espacio, la agricultura no era capaz de desarrollar. La industria ha contado con la ayuda de unas buenas vías de comunicación, carretera N-IV y estación de ferrocarril en la línea Madrid-Cádiz, que ha facilitado su expansión.

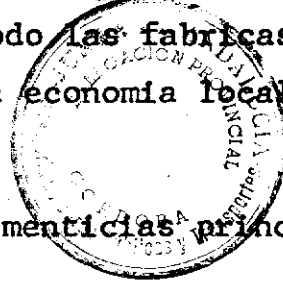
En la actualidad según los datos del censo industrial de 1979 existen 62 licencias industriales distribuidas de la siguiente manera:

Industrias de alimentación	17
Aceites y derivados	6
Fabrica Bolsos	1
Madera y carpintería	20
Imprentas	1
Art. construcción	2
Metalurgicas	3
Talleres mecanicos	9
Gas y energia	2
Almacen frigorifico	1

SAP



Como se observa el sector mas importante es el de la madera y carpinteria, sobre todo las fabricas de tapizado que tienen una gran importancia en la economia local.



Las industrias alimenticias principalmente son de harina y sus derivados.

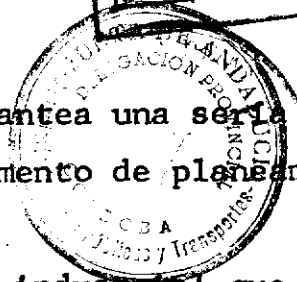
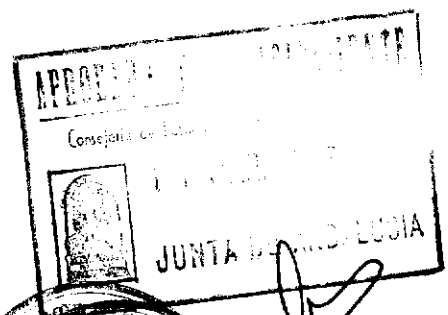
Otro sector importante es el de el aceite y sus derivados que cuenta con las instalaciones mas importantes en cuanto a capital invertido y puestos de trabajo, ya que genera según el censo - el 26,4% del total del empleo industrial pese a contar solo con 6 licencias industriales.

Otro grupo de actividad importante es el de los talleres - mecanicos motivado en alguna medida por el paso de la carretera y el incremento de motorización habido en los ultimos años.

Otro dato importante a tener en cuenta es la inclusión de Villa del Rio en la Gran Area de Expansión Industrial de Andalucía lo que podría motivar la localización de nuevas industrias, siempre que contasen con suelo y un buen servicio de infraestructuras y teniendo en cuenta la ventaja comparativa que supone la existencia - del ferrocarril y la carretera.

La localización industrial en la actualidad es muy disperso, si exceptuamos la zona este del nucleo en donde se encuentran las industrias de mayor tamaño.

SAP



Todo lo comentado plantea una serie de problemas que se deberan resolver en este documento de planeamiento.

- Necesidad de suelo industrial que sirva a nuevas industrias o que pueda ser utilizado por las existentes en el casco, - que estan deseando o necesitando salir de el.

- Necesidad de mejorar los servicios de agua, luz y saneamiento para poder absorver la posible demanda.

- Controlar los vertidos tanto de aguas como de humos para reducir los indices de contaminacion.

La construccion tiene una relativa importancia en la economia local, existiendo 3 empresas constructoras y una actividad que mantiene su dinamismo en los ultimos años.

- Sector Terciario:

La actividad en este sector se centra fundamentalmente en la prestacion de los distintos servicios que se señalan de forma pormenorizada en el capitulo de dotaciones y en especial en los apartados de equipamiento administrativo, en los servicios comunitarios y en la dotacion comercial, destacando en importancia esta ultima que cuenta con una amplia red de establecimientos.

SAP



Evolución de las licencias comerciales
(Anuario del Mercado Español-Banesto)

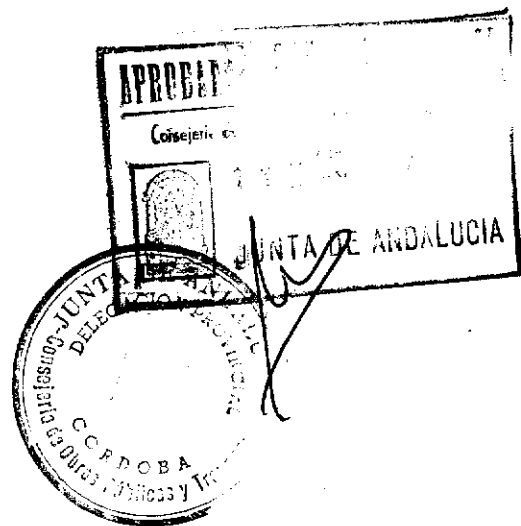
	1975	1979
Alimentación	75	77
Textil	29	31
Madera y carpintería	4	4
Piel y calzado	10	11
Químicas	25	26
Construcción	5	5
Metalúrgicas	15	14
Energía, agua, gas	1	1
Actividades diversas	5	5
TOTAL	169	174

Como se observa la actividad comercial ha aumentado ligeramente en los últimos años y tiene como ya hemos comentado un nivel bastante superior al normal en este tipo de municipios.

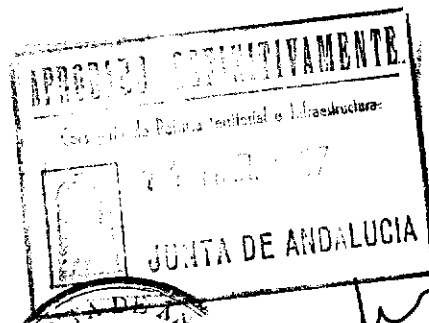
Esta importancia hace que este sector posibilite el desarrollo de la economía y cree un ciclo económico completo que hace que la propia economía se autoabastezca y pueda aprovechar todos los recursos que los otros sectores económicos producen.

SAP

En resumen se puede decir que la economía de Villa del Río es una economía bastante completa y equilibrada y se parece mas a la de las zonas semi-urbanas que a la de las zonas rurales.



SAP



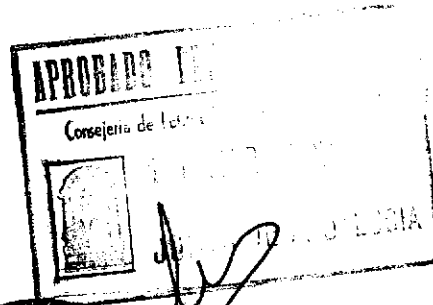
CAPITULO VIII.- OTROS CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO

Ademas de los problemas hasta ahora vistos en Villa del Rio, existen otra serie de condicionantes diversos que hay que tener en cuenta a la hora de redactar este documento de Planeamiento.

El primer condicionante es de tipo fisico y viene marcado por la existencia de barreras que dificultan el crecimiento urbano, -- impidiendolo o encareciendolo considerablemente, estas barreras pueden ser naturales o creadas por el hombre. En Villa del Rio existe una barrera natural que es la formada por el Rio Guadalquivir que impide el crecimiento hacia la zona norte, esta barrera se ve reforzada por otra de tipo artificial como es la actual carretera N-IV que hace absolutamente imposible el crecimiento de Villa del Rio -- hacia el norte. Existe otra barrera artificial importante que es la via ferrea, que dado su desnivel resulta enormemente dificil de atravesar desde un punto de vista urbanfstico sin unos costes excesivamente elevados, esta barrera impide el desarrollo hacia el sur y algo menos hacia el este donde el desnivel es escaso.

La estructura de la propiedad del suelo y la ocupación del -- mismo condicionan de una manera definitiva el desarrollo urbano. En Villa del Rio existe en la actualidad una importante cantidad de suelo dentro del actual núcleo urbano que posibilita una densificación del mismo que absorba el crecimiento de los proximos años, sin embargo esta solución se encuentra con dos problemas importantes, por una parte la actitud de los propietarios que retienen el suelo y por -- otra la necesidad de dotar a Villa del Rio de los equipamientos que en la actualidad carece, lo cual produce un conflicto de usos posibles entre la promoción de viviendas y la creación de nuevos equipamientos.

SAP



Por otra parte la distribución de la propiedad del suelo en los alrededores del casco es lo suficientemente amplia como para garantizar la no monopolización del mismo en pocas manos, las cuales controlarían el proceso de desarrollo urbano de forma absoluta.

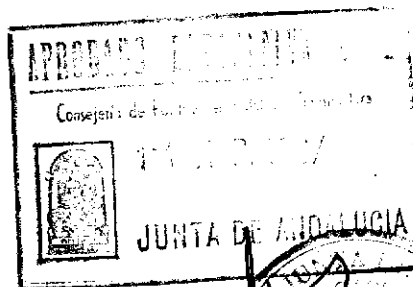
Otro dato a tener en cuenta es la capacidad del ayuntamiento para intervenir en este proceso de urbanización, tanto a nivel de arbitro del mismo como de agente participante. Por ello hay que analizar su capacidad técnica, económica y sus posibilidades de entrar en el mercado de suelo.

Su capacidad económica nos la da el presupuesto municipal, que en el año 1978 era de 17.962.000 pts., este en los últimos diez años que ha distribuido de la siguiente manera en términos proporcionales:

Ingresos y Gastos Municipales (%)

INGRESOS	
Impuestos directos	7,43 %
Impuestos indirectos	8,69 %
Tasas	27,75 %
Participación del estado	43,03 %
Patrimoniales	11,87 %
Impuestos	1,23 %

SAP



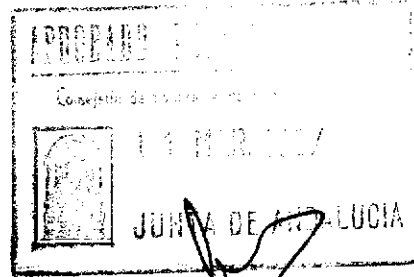
GASTOS	
Personal	56,81 %
Material y diversos	29,52 %
Clases pasivas	1,35 %
Deuda	1,58 %
Participación en ingresos	1,48 %
Extraordinarios	8,74 %
Imprevistos	0,48 %

Esto refleja unos recursos municipales escasos que no cuentan con unos ingresos autonomos suficientes y que tienen unos gastos fijos muy altos que impiden la disponibilidad de recursos para efectuar las obras de inversión a las que debe hacer frente un ayuntamiento que pretenda intervenir de una forma activa en el proceso urbano.

Por otra parte las propiedades municipales en suelo urbano se reducen a los terrenos en los que se encuentra instalado el parque jardín del lirio y el campo de deportes, y a cuatro pequeñas parcelas de escaso valor. Con lo cual nos encontramos ante la imposibilidad de intervenir en el mercado de suelo tal y como seria deseable para lograr un mayor control y un funcionamiento mas racional del mismo.

Por otra parte la capacidad técnica del ayuntamiento es escasa, como se refleja en la inexistencia de secretario permanente

SAP



y de aparejador municipal por lo que el seguimiento y control de las normas urbanísticas que se marquen deberá hacerlo casi personalmente la propia corporación.

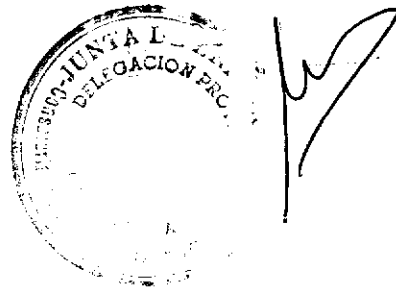
También es necesario el tener en cuenta cual es la capacidad y medios con que cuentan los promotores locales, para ello vamos a analizar las promociones mayores de 4 viviendas en los últimos cinco años. En ellos ha habido un total de 15 promociones de 4 a 8 viviendas con un total de 79 viviendas lo que representa una media de 5,26 viviendas por promoción. A parte de estas solo ha habido otra promoción importante, de 18 viviendas, lo cual nos refleja la poca capacidad empresarial para promover actuaciones importantes que configuren en poco tiempo una nueva estructura urbana. No pasa lo mismo con la iniciativa pública que ya ha actuado en varios polígonos que han configurado una estructura urbana distinta a la tradicional de Villa del Río.

Esto nos demuestra también la tendencia actual de desarrollo urbano, consistente principalmente en una renovación de casco que amenaza con cambiar su tipología tradicional sin mejorarla sino simplemente destruyéndola y macizándola.

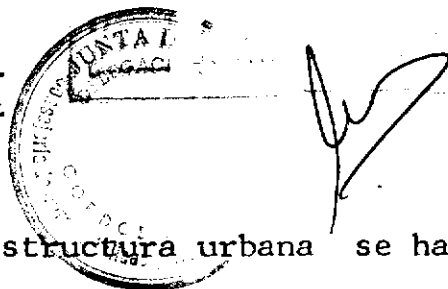
Otra de las tendencias de crecimiento es el colmar los huecos que aun quedan entre la vía férrea y el casco y entre este mismo y las huertas familiares, sin un proyecto conjunto que prevea las necesidades existentes y haga la reserva de dotaciones imprescindibles para el buen funcionamiento de la estructura urbana.

SAP

Por otro lado las expectativas económicas no permiten -
aventurar un mayor crecimiento de Villa del Rio por lo que la -
politica a seguir debe ir mas centrada en la conservación, revi
talización y mejora del casco ya existente, que en la realización
de grandes proyectos desarrollistas.



CAPITULO IX .- ESTRUCTURA URBANISTICA



Para el mejor estudio de la estructura urbana se ha dividido el casco de Villa del Rio en zonas homogéneas que nos permiten analizar las características propias y la función que cumplen dentro del conjunto urbano.

La división de zonas se ha realizado siguiendo en primer lugar criterios tipológicos, ya que generalmente las distintas tipologías marcan también distintos usos y problemas. A este criterio se le ha unido principalmente un criterio temporal, época de la que data la trama urbana y otro criterio de uso actual de suelo.

Este análisis de tipologías, de dinámica urbana y de usos de suelo ha permitido dividir el casco en 8 zonas homogéneas claramente diferenciadas, que permiten un análisis pormenorizado del núcleo.

- Casco Antiguo: Comprende la zona central del núcleo, siendo el asentamiento originario del actual núcleo.

Es una zona de uso fundamentalmente residencial con una trama y tipología de cierto valor, aunque bastante degradada. En ella se está produciendo una fuerte renovación interior que está destruyendo gran parte de su valor tipológico y densificándola en exceso, ya que carece de espacio libres.

En esta zona se ha marcado una ~~subzona~~ ^{subzona} que denominamos "centro terciario" en la cual se van acumulando la mayoría de los servicios comunitarios y de la dotación comercial, convirtiéndose en el centro neuralgico del núcleo tanto a nivel de servicios como de centro de reunión y relación.

En esta zona se esta produciendo un proceso de degradación de la vivienda, muchas veces provocado voluntariamente con fines especulatorios, que amenaza con cambiar en poco tiempo la actual tipologia existente ya que las nuevas edificaciones que se realizan no se ajustan lo mas minimo a la tipologia dominante.

A lo largo de la carretera N-IV padece un problema de - borde aun no resuelto.

- Extensión de Casco Sur-Este: Corresponde a la zona entre el casco y el ferrocarril en esta dirección. Es una zona de uso - mixto con dominio del uso residencial, tiene una continuidad lógica con la trama urbana.

El tipo de vivienda es muy variado y no mantiene una undad ambiental coherente o uniforme.

La zona carece de dotaciones comunitarias y comerciales y no esta aun colmatada contando con espacio libre suficiente como para absorber parte del futuro desarrollo urbano.

SAP

- Extensión de Casco zona Oeste: Esta zona situada en la parte opuesta a la anterior, mantiene unas características similares a la misma y cumple su misma función dentro del conjunto urbano.

- Extensión de casco zona Noroeste: Es una zona de uso mixto residencial-industrial con un alto grado de descomposición y muy poca calidad ambiental.

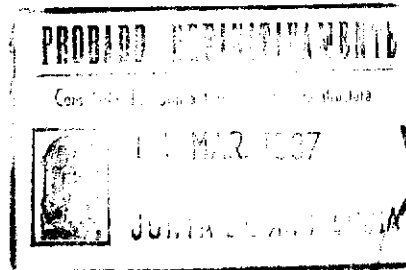
En la actualidad en esta zona esta apareciendo suelo vacante al ir desapareciendo fabricas y talleres que se trasladan fuera del casco con lo que queda espacio libre para la densificación o la creación de dotaciones, pero al ser una zona bastante degradada aun no se ha producido el fenomeno de renovación que dada su proximidad con el casco seria previsible.

La zona carece de dotaciones y su proximidad con la carretera nacional le confiere un carácter problematico de borde aun no resuelto.

- Extensión de casco zona Suroeste: En la zona existen dos actuaciones en poligonos mas una tercera que se realizara en breve que rompen con la trama urbana hasta alli imperante, sufriendo una discontinuidad importante con el resto del casco.

Es la zona de mas baja calidad urbana y con graves problemas de infraestructuras y dotaciones que la convierten en la zona mas problematica y con menos valor ambiental.

SAP



- Zona Industrial: Situada en la parte Oeste del núcleo, atraviesa la vía férrea, en ella se concentran las mayores industrias del municipio. Cuentan con espacio libre así como con posibilidades de expansión una vez pasada la vía férrea.

La zona carece de una ordenación conjunta y plantea problemas medio ambientales dada su unión con el casco.

- Zona Recreativa: Situada a la salida del núcleo en di-rección a Andujar, cuenta con una zona verde y un complejo depor-tivo. Su localización, atravesada por la carretera N-IV, plantea graves problemas tanto por la distancia al casco como por el peligro que supone esta vía de comunicaciones.

- Huertos familiares: Es una zona de vivienda unifamiliar con parcela de 2.000 a 3.000 m². de regadío que carece de todos - los servicios comunitarios y de dotaciones aunque su valor económico y el tipo de vivienda aislada la convierten en una zona altamente valorada.

El sistema de funcionamiento sigue un esquema típico de centro periférico en el cual en el centro se van concentrando las funciones administrativas, comerciales y de decisión, mientras a - la periferia se trasladan las actividades molestas y la vivienda de baja renta.

En el centro a la vez se produce una importante renova-ción urbana que lo revitaliza y lo convierte en una zona altamente valorada.

SAP

La estructura urbana se desarrolla a partir de la antigua carretera N-IV, y va conformandose en forma de media luna, - debido a la existencia del ferrocarril que la impide desarrollarse mas, con una trama que en una primera fase es en cuadrícula pero - mas adelante pierde esta trama complicandose y perdiendo su caracter.

En el plano se han grafiado las zonas homogeneas con sus características, las tendencias de crecimiento y las barreras -- existentes.

