

INNOVACIÓN

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

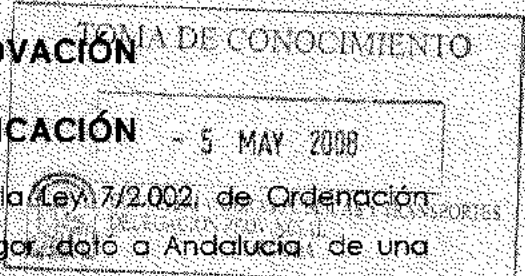
PROPIETARIOS DEL AREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RIO.

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

1. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN

1. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DE LA INNOVACIÓN



1.1.- PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

Con fecha 17 de diciembre 2002, fue aprobada la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). Su entrada en vigor, dotó a Andalucía de una legislación propia en materia de urbanismo, incardinándose con la ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía para formar el marco legislativo de la planificación territorial y urbanística de nuestra comunidad.



Procede la presente innovación pues, a tenor de la disposición transitoria quinta de la Ley, y debe de tramitarse y aprobarse por el procedimiento y con el contenido prescrito en la misma.

Conforme a la nueva ley 7/2002, y en aplicación de la sección 5 del capítulo IV "La elaboración y aprobación y sus efectos, la vigencia y la innovación de los instrumentos de planeamiento" de la LOUA, hemos de considerar lo establecido en el art. 38 relativo a la Modificación de los instrumentos de planeamiento en cuanto a que:

- Estamos ante una innovación, al no tratarse de una revisión ya que no se plantea una alteración integral de la ordenación establecida ni alteración sustancial de la ordenación estructural del planeamiento general, como queda justificado en la presente.
- La modificación puede tener lugar en cualquier momento motivada y justificadamente.

En este sentido la conveniencia y oportunidad de la modificación se plantea desde la necesidad de atender la fuerte demanda de suelo industrial, motivada principalmente por el crecimiento del sector del mueble y propiciada por la situación estratégica del Municipio en el gran eje vertebrador del Valle del Guadalquivir confluído por las principales redes de comunicaciones de la provincia: la Autovía de Andalucía y la red ferroviaria Madrid - Cadiz. Ello no obstante se afianza desde la propia lectura urbanística en los siguientes aspectos:

Atestada por el Secretario General, Anselmo Peña Amaro, en esta Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento reúne a los planes que se refieren al Territorio de Competencia de la Innovación de los MUPs Municipales relativo a clasificación de los suelos urbanizables ordenados industriales "La Vega 3" fueron aprobados por el pleno Corporativo de Villa del Río en la sesión celebrada el día 28 de Noviembre de 2007. Villa del Río a 25 de Noviembre de 2007.

ANTONIO PEÑA AMARO - PEDRO PEÑA AMARO
A D U I E C T O S

EQUIPO REDACTOR

Fdo. Juan Carlos Ruano

INNOVACIÓN

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

PROPIETARIOS DEL AREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO.

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

1. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACION

- en la rápida y decidida **apuesta** por parte de los propietarios del suelo y CINCORES para la puesta en carga de suelo industrial ante la falta actual en el planeamiento vigente. En este sentido, la Sociedad Gestora "Corporación Industrial Córdoba Este S.A." del grupo CINCO S.A. 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, inicia a principios de este año los trabajos de gestión de suelo industrial en el área de la Vega de Villa del Río, para el desarrollo del mismo, conjuntamente con los propietarios de los terrenos y en colaboración con el Excmo. Ayuntamiento.

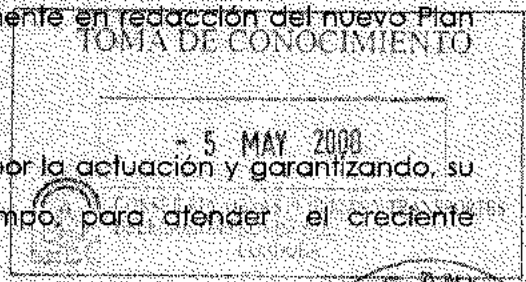
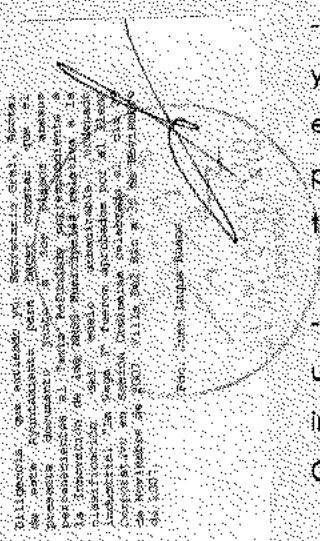
- en el **conocimiento** de los valores ambientales propios de los suelos necesarios y su compatibilidad con su puesta en carga "urbanística" mediante el establecimiento de las determinaciones adecuadas y proporcionadas a los fines perseguidos, usos y actividades comprobadas previamente como técnicamente posibles no afectando a la viabilidad de la actuación

- en el **diseño** de una estructura urbana integrada con el propio modelo urbanístico del municipio y en concordancia con las previsiones del desarrollo industrial contenido en los trabajos actualmente en redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbana.

- en el **compromiso** municipal, apostando por la actuación y garantizando, su desarrollo en la mayor brevedad de tiempo, para atender el creciente desarrollo industrial de Villa del Río.

- en la **cualificación** del planeamiento urbano frente a las actuaciones incontroladas en el territorio.

El Excmo. Ayuntamiento de Villa del Río como garante de su territorio, apuesta indudablemente, por el establecimiento de una experiencia planificada de desarrollo en su territorio e integrada en el modelo urbanístico contemplado en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana. La falta actual de suelo industrial y su urgente necesidad, motiva el adelanto mediante la presente Innovación del desarrollo de parte de los suelos industriales previstos en el nuevo Planeamiento General



INNOVACIÓN

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

PROPIETARIOS DEL AREA - CINCORES

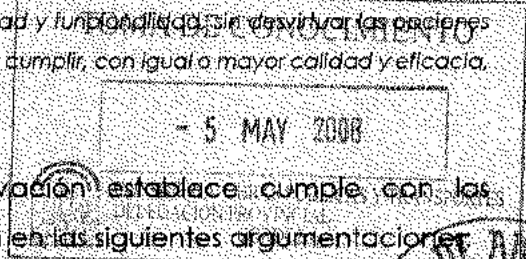
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

1. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN

Según lo dispuesto por la LOUA en su artículo 36.2.a)1º:

"La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad y funcionalidad, sin desvirtuar las pautas básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta"



La nueva ordenación que la presente Innovación establece cumple con las disposiciones legales antedichas con justificación en las siguientes argumentaciones:

La nueva ordenación, se adapta y potencia el modelo urbanístico actual y se integra en la propuesta básica del nuevo PGOU en redacción relativa a nuevos desarrollos, completándose la misma con la definición e incorporación de un estricto modelo industrial que responde a la necesidad del desarrollo socioeconómico del municipio de Villa del Río y adecuándose, por tanto, al compromiso de garantizar el "bienestar de la población" al dotar a la ciudad de suelo industrial, soporte de la principal actividad socioeconómica de la ciudad.



Esta actuación urbanística se fundamenta, en los principios y fines de la actividad, comprometiéndose para su desarrollo en el mejor cumplimiento de los estándares regulados en la LOUA.

Indudablemente, al tratarse de nuevos suelos urbanizables, se prevé y aumenta la capacidad de las infraestructuras actuales completándose con la prevista por el nuevo PGOU a escala territorial, en su caso, o mediante la ejecución de los servicios necesarios sin interferir en los existentes de la ciudad.

La innovación planteada aumenta el aprovechamiento lucrativo de los suelos indicados en la innovación, contempla las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, con la aplicación las reglas sustantivas y estándares de ordenación que se recogen en el art. 17 de la LOUA para los suelos industriales.

Vertical text on the left margin: "El presente documento es una copia de la memoria justificativa y de ordenación de la innovación..."

INNOVACIÓN

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

PROPIETARIOS DEL ÁREA - CINCORES

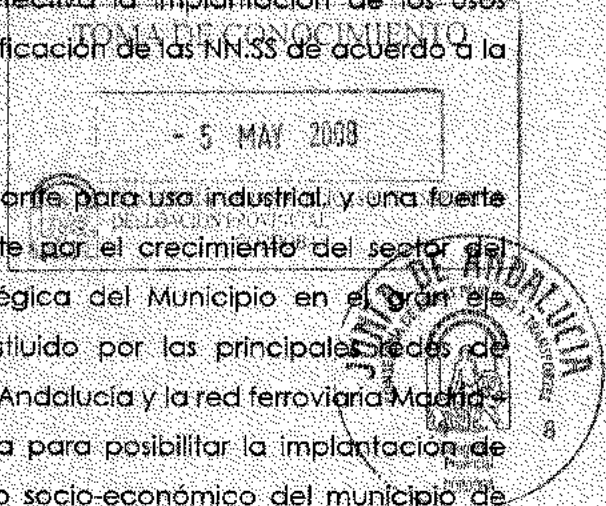
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

1. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN

1.2. NECESIDAD DE INNOVAR LA ORDENACIÓN DE LAS NN.SS.

La alteración de la ordenación urbanística establecida por las vigentes Normas Subsidiarias para el área en cuestión clasificada tanto como suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable de especial protección urbanística y su modificación a suelo urbanizable ordenado para hacer efectiva la implantación de los usos industriales requeridos, hace necesaria la modificación de las NN.SS de acuerdo a la LOUA.



La actual situación del municipio sin suelo vacante para uso industrial, y una fuerte demanda del mismo, motivada principalmente por el crecimiento del sector del mueble y propiciada por la situación estratégica del Municipio en el gran eje vertebrador del Valle del Guadalquivir constituido por las principales vías de comunicaciones de la provincia: la Autovía de Andalucía y la red ferroviaria Madrid-Cádiz, hacen necesario una urgente respuesta para posibilitar la implantación de industrias demandadas y atender el desarrollo socio-económico del municipio de forma que no quede estancado.

En este sentido el hecho de que parte del suelo del ámbito de la Innovación, pertenecen en las vigentes NN.SS a un suelo de reserva para ampliación del suelo industrial de la Vega, clasificado como "suelo no urbanizable protegido urbanísticamente", propicia la presente modificación.

Conviene señalar, que si bien en los trabajos actualmente en redacción de Revisión del Planeamiento General con la formulación de un nuevo PGOU, éste amplía el suelo industrial del área de la Vega, como suelo urbanizable, y el hecho de estar actualmente sin la apropiación inicial, conllevaría todavía un largo tiempo en su tramitación y consecuentemente un estancamiento en el proceso del desarrollo industrial de Villa del Río.

Por ello, es necesario la presente Innovación mediante la clasificación de suelo urbanizable ordenado, en el área de la Vega comprendida entre los polígonos existentes y la carretera de la Vega, de forma que adelantándose al nuevo PGOU, se agilicen los trámites para la puesta en carga de dicho suelo. En este sentido es fundamental la impulsión en el desarrollo y gestión del ámbito, de los agentes

El presente documento es copia de la memoria justificativa y de ordenación de la innovación de las NN.SS de Villa del Río, relativa a la clasificación de suelo urbanizable ordenado "Industrial La Vega 3" en el ámbito de la Vega, en sustitución de las NN.SS de especial protección urbanística y suelo no urbanizable genérico, que se encuentran en trámite de aprobación en el Ayuntamiento de Villa del Río, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10.1 de la Ley 1/2007, de 27 de febrero, de la Ley de Urbanismo de Andalucía.

INNOVACIÓN

NN.SS DE VILLA DEL RÍO RELATIVA A CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO "INDUSTRIAL LA VEGA 2"

PROPIETARIOS DEL ÁREA - CINCORES

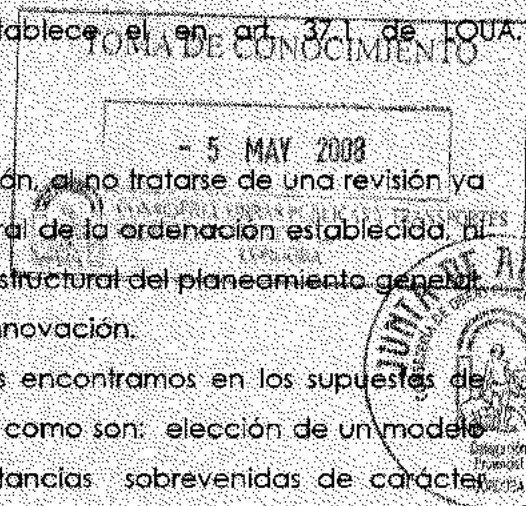
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO.

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

1. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN

intervinientes, los propietarios de suelo y la participación pública representada por CINCORES y el EXCMO. Ayuntamiento.

Por lo expuesto en el presente documento puede comprobarse que la presente Modificación puntual se ajusta a lo establecido en el art. 36 de la Ley 7/200, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, sobre el Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento. No nos encontramos en los supuestos de revisión ya que no existe alteración integral ni sustancial de la ordenación estructural definida en las NN.SS. vigentes para la totalidad del Municipio, conforme se establece el en art. 37.1 de LOUA. Concretamente:



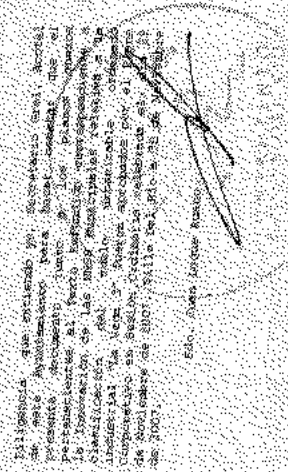
Estamos ante una modificación, al no tratarse de una revisión ya que no se plantea una alteración integral de la ordenación establecida, ni alteración sustancial de la ordenación estructural del planeamiento general, como queda justificado en la presente innovación.

Por otro lado tampoco nos encontramos en los supuestos de revisión definidos en las propias NN.UU. como son: elección de un modelo territorial distinto, aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o socio-económico que incida en la ordenación, ni se dan las causa para su revisión anticipada.

No se altera ninguno de los contenidos que se señalan como objeto de revisión en la LOUA, ni en el Reglamento de Planeamiento.

Destacar que la modificación, en estos supuestos, puede tener lugar en cualquier momento motivada y justificadamente. Estamos pues en el caso de una Innovación, como alteración de las determinaciones de las Normas Subsidiarias no encuadrables en la Revisión, aún cuando la misma lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

La modificación, no obstante, afecta a la clasificación y calificación puntual de un área, considerándose que no se adoptan nuevos criterios sobre la clasificación que incidan sobre la estructura general de ordenación, ni en la propuesta de ordenación y definición de usos, ni supone reconsideración global que altere el modelo previsto



INNOVACION

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

PROPIETARIOS DEL AREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO

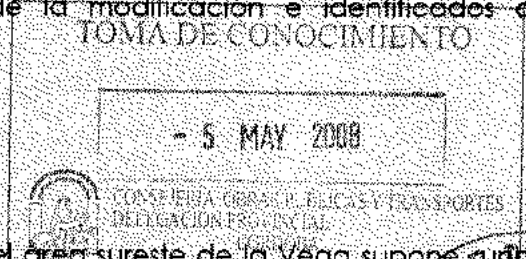
MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACION

1. JUSTIFICACION DE LA FORMULACION

por las NN.SS para el Municipio, estamos ante una modificación que afecta a una determinación estructural como es la clasificación de suelo.

Así la presente modificación contempla los aspectos establecidos en el apartado 2 de dicho artículo, desarrollados a lo largo de la modificación e identificados a continuación:

a) De la ordenación.



La nueva ordenación propuesta para el área sureste de la Vega supone una **mejora para el bienestar de la población** ya que contempla el cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, asumiendo las reglas y estándares de ordenación regulados en la LOUA, así como, las soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y dotaciones correspondientes mejorando cualitativa y cuantitativamente las líneas básicas de la ordenación contempladas en la estructura general del planeamiento general vigente, y cubriendo las necesidades y objetivos definidos inicialmente.

La ordenación **contempla justificadamente la proporción y calidad de las dotaciones previstas**, que respecto al aprovechamiento lucrativo previsto y en relación con el existente definido para otras áreas suponen un aumento significativo de las mismas, incrementando sustancialmente los sistemas de espacios libres tanto a nivel territorial como local, así como los espacios para equipamientos dotacionales para la ciudad en general.

b) De la documentación.

El contenido documental de esta innovación recoge, a tenor de su naturaleza y alcance, los estudios y análisis precisos para la evaluación de las determinaciones propuestas, expuestos en la memoria informativa, la descripción y justificación de las soluciones adoptadas así como las determinaciones aplicables resultantes de la innovación desarrollados en memoria y planos de ordenación, definiéndose la documentación tanto modificada y sustitutoria de los correspondientes del planeamiento

El presente documento es el resultado de un estudio realizado por el Sr. Juan Carlos Albaro, Ingeniero Técnico de Obras Civiles, en el mes de mayo de 2008, en el marco de un encargo de la Concejalía Organizativa y Deportiva del Ayuntamiento de Villa del Río. El Sr. Albaro es el autor de la memoria justificativa y de ordenación que acompaña a este documento.

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 JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

TOMA DE CONOCIMIENTO 1. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN

1.3. COMPETENCIA PARA LA FORMULACIÓN Y APROBACIÓN DE LA INNOVACIÓN

La competencia para la formulación de esta Innovación corresponde al **Excmo Ayuntamiento de Villa del Río**, por tratarse de un instrumento de planeamiento de ámbito municipal, ello según lo dispuesto por la LOUA en su artículo 31.1.A) a).

Si bien, tal y como se ha indicado, la modificación no afecta o altera la estructura general y a las directrices de los NN.SS. cabe entenderse que estamos en el supuesto de una modificación que atañe a la **clasificación del suelo** y consecuentemente a tenor del art. 10.1 apartado A a) representa una **determinación de carácter estructural**, por lo que la competencia para la aprobación definitiva de esta innovación puntual, corresponde a la **Consejería competente en la materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2.B de la LOUA**.

Para la tramitación de la modificación se estará a las reglas contenidas en el art. 32 de la LOUA.

La competencia para la aprobación definitiva de esta Innovación corresponde al **titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía**, según lo previsto por el artículo 31.2.B)a), por tratarse de una Innovación de planeamiento general que afecta a la ordenación estructural y conforme a lo dispuesto en el artículo 5.3.b-1º del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Por otro lado, se trata de una INNOVACIÓN que habida cuenta del objeto de ésta, que afecta a la clasificación de suelo e incluye en su ámbito suelo no urbanizable, la misma está sujeta a la realización de **Estudio de Impacto Ambiental** en tanto la actuación se encuadra en el anexo primero de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y Anexo del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Diligencias que estando por Secretario del Ayuntamiento de Villa del Río para haber concurrido con el presente documento, junto a los plenos, en sus correspondientes el texto habido con respecto a la innovación de las NN.SS. municipales relativa a la clasificación de suelo urbanizable ordenado industrial "La Vega 3" fueron aprobadas por el Pleno Corporativo de sesión ordinaria celebrada el día 29 de Noviembre de 2007, en Villa del Río a 30 de Noviembre de 2007.

Fdo. Juan López Turró

INNOVACIÓN

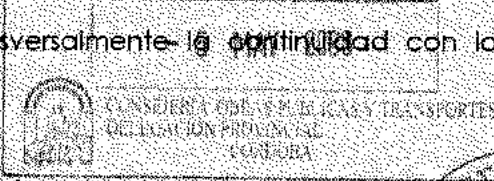
NN 39 DE VILLA DEL RIO RELATIVA A CLASIFICACION DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO INDUSTRIAL LA VEGA 3'

PROPIETARIOS DEL AREA - CINCORES

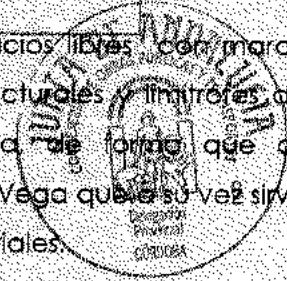
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RIO.

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACION TOMA DE CONOCIMIENTO DE OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACION

el norte y transversalmente la continuidad con los viales de los polígonos existentes.



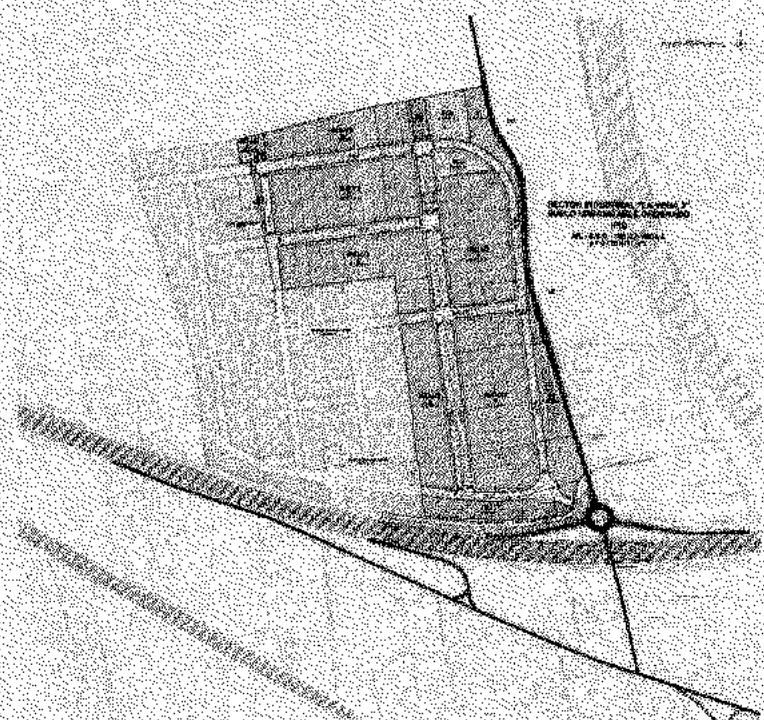
□ **Estructurar** los sistemas de espacios libres con marcado carácter lineal y entorno a los dos elementos estructurales y limítrofes de la zona: La Autovía N-IV, y la carretera de la Vega de forma que configuren un característico cinturón verde del área de la Vega que a su vez sirva como zona de protección de dichas redes viarias territoriales.



□ **Focalizar** los espacios o suelos dotacionales deportivos y de Interés Social en la propia ordenación del sector en relación a los crecimientos previstos al norte de forma que queden centrados en todo el área de la Vega y junto a la propia carretera CP-180.

□ **Garantizar**, a partir de sus determinaciones y las propias derivadas de las determinaciones del EIAs el desarrollo y gestión del sector, la consecución de un complejo industrial en el área de la Vega, donde la calidad ambiental, el paisaje, la arquitectura y el propio uso industrial conlleve un adecuado desarrollo socioeconómico del municipio.

El presente es un documento de carácter informativo y no tiene validez jurídica. El Ayuntamiento de Villa del Río no se responsabiliza de los errores de transcripción o de los cambios de contenido que se produzcan en el presente documento. Toda información adicional puede obtenerse en el Ayuntamiento de Villa del Río, Avda. de España, s/n, 14001 Villa del Río, Córdoba. Teléfono: 957 21 11 11. Fax: 957 21 11 12. Correo electrónico: ayuntamiento@villa-del-rio.es



INNOVACIÓN

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

PROPIETARIOS DEL AREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RIO.

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

En las áreas limítrofes con la Autovía y carretera CP-180, a efectos de ordenación y edificación se ha considerado de aplicación la legislación sectorial y en particular en la disposición de edificación respecto a la misma.

- Con relación a otros elementos territoriales de ordenación

No existen redes, o infraestructuras de servicios de carácter territorial que afecten al área. Puntualmente en la zona sur atraviesa una línea de telefonía de carácter secundario y en el mismo límite sur lindando con el camino de servicio de la Autovía discurre la red de alcantarillado de los polígonos adyacentes.

- Con relación a otras legislaciones sectoriales.

En el área objeto de la innovación no existe ninguna afección de la red de vías pecuarias, red hidrológica, espacios protegidos u de otra índole.

El ámbito no afecta, por tanto, a la estructura general u elementos estructurales definidos en las NN.SS y tampoco afecta a suelos protegidos tanto desde las NN.SS, como por legislaciones sectoriales.

La innovación del planeamiento general propuesta, por tanto, supone definir el modelo y solución de ordenación del nuevo desarrollo urbanístico asegurando su adecuada integración y ejecución mediante el diseño pormenorizado de la misma y el cumplimiento de los estándares de la legislación.

*** La ordenación propuesta estructural y pormenorizada**

La ordenación general que se propone se fundamenta y estructura a partir de los objetivos y criterios de ordenación establecidos, configurándose su estructura urbanística definitiva en base al análisis de las distintas alternativas y su idoneidad para el desarrollo del sector.

Se justifica fundamentalmente por:

Diligencia que autoriza al Secretario General Municipal de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Expediente Municipal correspondiente a la innovación de las NNSS Municipales relativas a la clasificación del suelo urbanizable ordenado industrial "La Vega 3" fueron aprobados por el Pleno Municipal en Sesión Ordinaria celebrada el día 29 de Septiembre de 2007. Villa del Río a 20 de Noviembre de 2007.

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 JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

- **Configurar** un nuevo desarrollo urbanístico de forma coherente con la propia ordenación estructural de Villa del Río en el área de la Vega, garantizándose el modelo urbanístico futuro a partir de las previsiones del crecimiento industrial contempladas en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana, actualmente en redacción.
- **Integrarse** en el modelo territorial existente en Villa del Río, apoyándose en la accesibilidad del sistema de comunicaciones que se define principalmente por la Autovía N-IV como viario territorial y con la carretera secundaria CP-180, y garantizando la conexión, solape y cosido con el tejido urbano existente, polígonos industriales 2 y 3 de la Vega, mediante las conexiones viarias y de infraestructuras necesarias, mejorando la accesibilidad, y previendo los enlaces necesarios al norte del sector para los crecimientos previstos en el nuevo PGOU.
- **Apostar** por una parcelación y ocupación industrial que se adecue a los requerimientos tipomorfológicos propios del uso industrial y terciario actualmente demandados, contemplado un modelo industrial, de mayor calidad urbana y ambiental a los existentes tanto en la configuración viaria como en la propia edificación mediante la adopción de la tipología aislada.

La propuesta contempla y se adecua a los parámetros urbanísticos característicos de las NN.SS, así el desarrollo del área atenderá pues a los siguientes criterios y directrices para la ordenación:

TOMA DE CONOCIMIENTO

De los Usos

- 5 MAY 2000

El uso global se concreta en INDUSTRIAL.

CONSEJERA DE LA PRESIDENCIA DEL GOBIERNO

Asignación que extiende en, Secretario Real, Acordado de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Plano Regulado correspondiente a la inscripción de los usos municipales relativos a la clasificación del suelo municipal relativo a la clasificación "La Vega 3" fueron aprobados por el Pleno Municipal en sesión Ordinaria celebrada el día 29 de Noviembre de 2007, Villa del Río 20 de Noviembre de 2007.

De la Intensidad

- La edificabilidad bruta máxima, o aprovechamiento objetivo total del área industrial asignada es de **0,725 m²/m²s**.

INNOVACIÓN

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

PROPIETARIOS DEL AREA - CINCORES



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RIO

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA



LEYENDA

-  PERIMETRO DE SUELO URBANO
-  SUELO URBANIZABLE APTO PARA URBANIZAR
-  SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN
-  SUELO NO URBANIZABLE HUERTOS FAMILIARES
-  SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN URBANÍSTICA

El/los Sr/s que suscriben en calidad de Secretario/a del Ayuntamiento de Villa del Río, para hacer saber que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Expediente Municipal correspondiente a la tramitación de los Expedientes relativos 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 Septiembre de 2005. Villa del Río a 30 de Septiembre de 2005.

Firma: Juan Antonio Blasco

TOMA DE CONOCIMIENTO

- 5 MAY 2008

DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN PROVINCIAL
CÁDIZ



INNOVACION

NN 99 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 JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACION

3. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

3.3. LA ORDENACION PORMENORIZADA.

3.3.1 DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE ORDENACION.

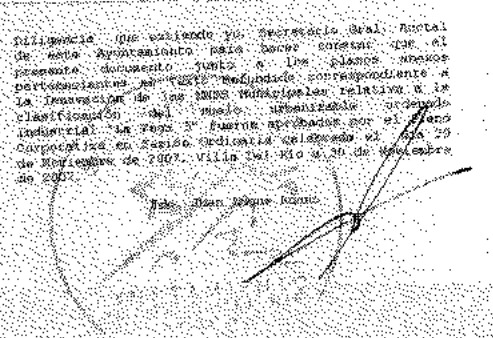
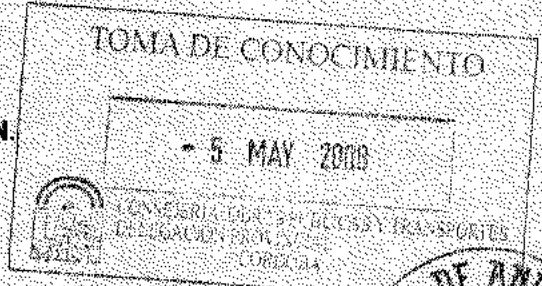
ALTERNATIVAS

En los estudios previos realizados se han propuesto alternativas de ordenación ligeramente matizadas, atendiendo en su momento a diferentes requerimientos o criterios de modelos de implantación establecidas comúnmente entre CINCORES y propietarios de suelo.

En todas las alternativas de ordenación se ha partido de los objetivos establecidos en el nuevo PGOU partiendo de una estructura viaria integrada y solapada con los polígonos industriales adyacentes de la Vega y la definición de un cinturón verde de protección entorno a las carreteras limitrifes del ámbito, la Autovía N-IV y la carretera CP-180 de la Vega

Los criterios, parámetros, o requerimientos de ordenación que han configurado las distintas alternativas, matizándose hasta la ordenación definitiva se pueden sintetizar en los siguientes puntos:

- La configuración y trazado de un vial vertebrador en dirección norte-sur que estructurase el ámbito con los existentes polígonos y futuros suelos al norte.
- La disposición y dimensionamiento del cinturón verde, con un vial perimetral que a su vez enlace con los accesos actuales de los polígonos existentes.
- Las distintas alternativas de localización de los S.I.P.S, al objeto de centralizarlos en todo el área de la Vega.



INNOVACIÓN

NN 50 DE VILLA DEL RÍO RELATIVA A CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

"INDUSTRIAL LA VEGA 3"

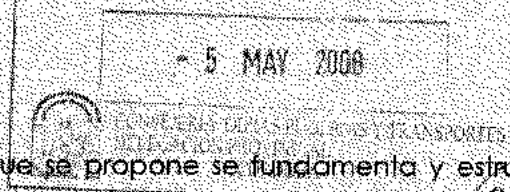
PROPIETARIOS DEL ÁREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

TOMA DE CONFORMACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

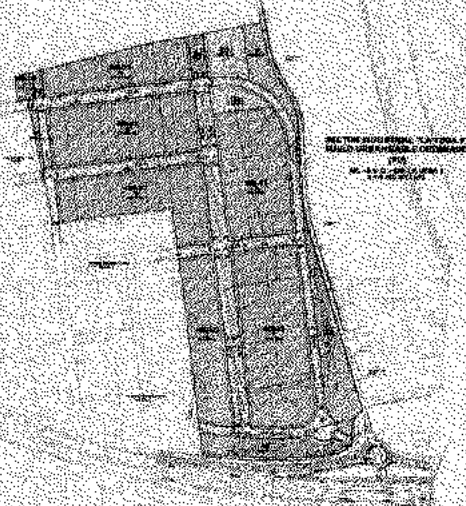
LA ORDENACIÓN



La ordenación general que se propone se fundamenta y estructura a partir de los objetivos y criterios de ordenación establecidos, configurándose su estructura urbanística definitiva en base al análisis de las distintas alternativas y su idoneidad para el desarrollo del sector.

Se caracteriza fundamentalmente por:

- Configurar en su mayor parte la estructural general del gran área industrial de la Vega con la definición de un nuevo acceso en rotonda y la definición de un vial vertebrador longitudinal en dirección norte-sur.
- Por Integrar los polígonos existentes en la ordenación general de todo el área industrial de la Vega mediante la continuidad de los viales y el solape de la edificación en medianera.
- Por apostar por una parcelación y ocupación industrial que se adecue a los requerimientos tipomorfológicos propios del uso industrial y terciario actualmente demandados, contemplado un modelo industrial, de mayor calidad urbana y ambiental a los existentes tanto en la configuración viaria como en la propia edificación mediante la adopción de la tipología implantada aislada.



El presente documento tiene el carácter de memoria justificativa y de ordenación de la clasificación de suelo urbanizable ordenado industrial "La Vega 3" en el término municipal de Villa del Río, Sevilla, en virtud de lo establecido en el artículo 149.1.b) del Reglamento de Ordenación y Gestión Urbanística de Andalucía, aprobado por el Decreto 100/2007, de 28 de noviembre de 2007, y la Ley 1/2007, de 28 de noviembre de 2007.

Edo. Juan López Ruiz

INNOVACION

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

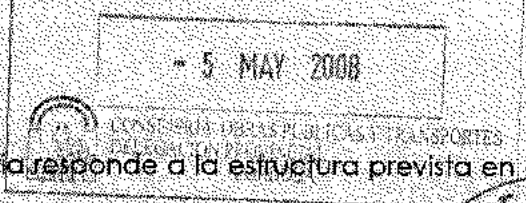
PROPIETARIOS DEL AREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RIO

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACION

TOMA DE CONOCIMIENTO DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

La estructura viaria



El trazado de la red viaria responde a la estructura prevista en el Avance del PGOU, configurada en un entramado perfectamente conectado con las carreteras limítrofes accesos de la Autovía y carretera de la Vega CP-180, y encajado con la estructura viaria de los polígonos adyacentes.

Se concreta jerárquicamente en dos tipos de viario, por una parte en el viario estructurante principal o medio constituido por:

- El Vial **Y2 – Y3** eje estructurante longitudinal en dirección norte – sur que vertebra la ordenación del sector y del propio área industrial de la Vega al recoger los enlaces transversales con los viales de los polígonos existentes y servir de base para estructura las futuras ampliaciones de suelo al norte. Constituido por una doble calzada y una mediana central a la que recaen el mayor número de aparcamientos del sector posee una sección total de 26.00 mts.
- Los viales **X1 e Y4** trazados perimetralmente al sur y este del sector que permiten la circunvalación del sector, la conexión con la rotonda de acceso y el enlace con los actuales accesos al sur de los polígonos existentes a través de la prolongación (vial X1) prevista en el avance de ordenación del PGOU. Así mismo permite el registro de todo el cinturón verde previsto adyacente a la autovía y carretera CP-180. Dotados de aparcamientos ambos viales, en batería el vial X1 y en hilera el vial Y4, poseen una sección total respectivamente de 15.50 mts y 14 mts.

La red viaria secundaria completa la red interior conformando las manzanas y conectando o solapando con los viales en fondo de saco de los polígonos existentes de la Vega. Está constituida por:

- Los viales **X2, X3 y X4** que partiendo del vial **Y2 /Y3** conectan transversalmente y enlazan en continuidad con los viales de los sectores existentes. Poseen una sección total de 19,20 mts, con aparcamientos en batería a ambos lados.

Diligencia que anteaño yo, Secretario del Ayuntamiento de Villa del Río, para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Expediente Municipal correspondiente a la tramitación de las Normas Municipales relativas a la clasificación del suelo urbanizable, con destino industrial "La Vega 3" fueron aprobados por el Excmo. Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 29 de Noviembre de 2007, y que por el artículo 30 de Noviembre de 2007.

INNOVACIÓN

MEMORIA 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 JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROUESTA

- El **vial Y1** con una sección total de 14,68 se traza en continuidad al vial longitudinal norte - sur existente en el sector 1, completando el drenaje de toda la trama viaria

Las calzadas en todos los viales son de 7 mts, para posibilitar los dos sentidos de circulación, a excepción del vial Y2-Y3 con doble calzada de 6 mts y el vial Y1 prolongación de uno de los viales del sector 1 con calzada de 11,58 mts.

La **ROTONDA DE ACCESO** situada en el extremo sureste de la ordenación, se dimensiona con calzada de 8,00 mts de ancho y radio medio de 16,00 mts. El enlace a la rotonda de la carretera de la Vega, se realiza con calzada de 10,00 mts.

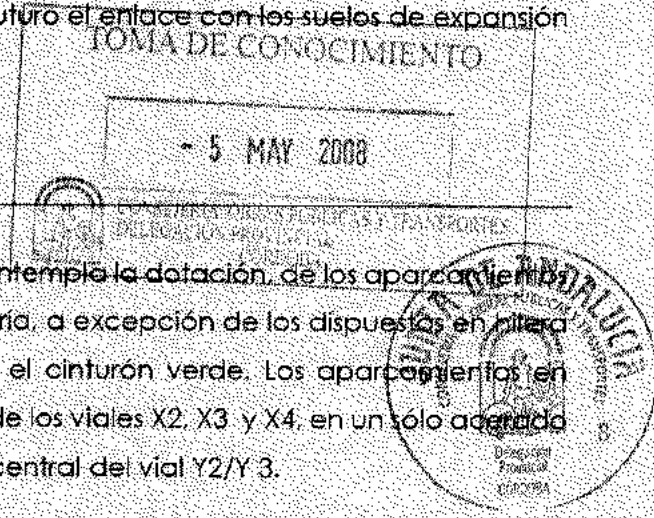
Los acerados oscilarán entre los 1,5 m mínimo recayentes a los espacios libres, y 3 mts. La existencia de distintos anchos de 1,55 y 1,60 mts de acerado responden a los enlaces transversales con los sectores adyacentes. El resto, propio del sector tiene un mínimo de 2,00 mts.

Completa el sistema viario dos **RESERVAS DE VIARIO** previstas en el límite norte del sector y en la prolongación de los dos viales longitudinales sur - norte Y1 y el eje vertebrador Y2 / Y3 que permitirán en el futuro el **entace con los suelos de expansión** previstos en el nuevo PGOU.

Previsión plazas de aparcamiento

El sistema viario, como ya se ha descrito, contempla la dotación de los **aparcamientos públicos**, dispuestos generalmente en batería, a excepción de los dispuestos en hilera en el acerado del vial Y4 que limita con el cinturón verde. Los **aparcamientos en batería** se distribuyen en ambos acerados de los viales X2, X3 y X4, en un solo acerado en el vial X1 y a ambos lados de la espina central del vial Y2/Y3.

Se prevé un total de **1.193 plazas de aparcamientos públicos** en superficie, anejas a los viales, mayo a la reserva mínima establecida en el art. 17.2º b de la LOUA y relativa al mínimo de 0,5 por cada 100 m² de techo (que representarían un mínimo de 800 plazas).



Dilación: que, habiendo yo, Secretario Gral. Accral de este Ayuntamiento, para hacer constar que el presente documento junto a sus pliegos dejas perfeccionado al efecto de finiquito correspondiente a la Suscripción de las Obras Municipales referida a la clasificación del suelo urbanizable ordenado industrial "La Vega 3" suscrita aprobada por el Pleno Municipal en Sesión Ordinaria celebrada el día 2º de Noviembre de 2007. Villa del Río a 20 de Noviembre de 2007.

ANTONIO PEÑA AMARO - PEDRO PEÑA AMARO
ARQUITECTOS

EQUIPO REDACTOR

Esc. Juan López Ruano

INNOVACIÓN

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

PROPIETARIOS DEL ÁREA - CINCOGRES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

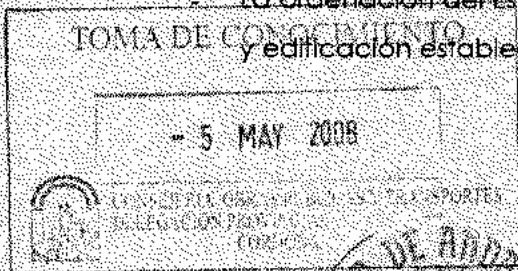
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Por otra la presente Innovación, al objeto de posibilitar la implantación de pequeñas industrias afines o de servicio a las de mayor implantación (parcelas 1000 m² del sector del mueble) que pudieran demandarse en el proceso del desarrollo urbanístico, posibilita puntualmente en la manzana B, la formulación de un ESTUDIO DE DETALLE con el fin de ordenar el interior de la manzana para obtener parcelas pequeñas de superficie superior a 300 m², que pudieran adosarse.

Se opta por restringir la posibilidad a sólo y puntualmente a la manzana B, ya que se trata de una manzana exenta y situada en el interior del sector, de forma que la alteración a la imagen prevista al polígono fuera mínima. No obstante se preserva el modelo aislado, pues se condiciona la ordenación del Estudio de Detalle en los siguientes términos.

- El ámbito del Estudio de Detalle comprenderá parte o la totalidad de la manzana.
- La apertura del viario local se realizará perpendicular a los viales X3 y X4, enlazando ambas rasantes y en un máximo de tres viales en la totalidad de la manzana.
- El viario tendrá una calzada mínima de 6,00 mts. y acerados de 1,60 mts. y deberá prever como mínimo las plazas de aparcamiento público que se eliminan por la apertura del vial.
- Se mantendrá la condición aislada de las submanzanas resultantes con el retranqueo de 5,00 mts al vial de nueva apertura.

La ordenación del Estudio de Detalle contemplará las condiciones de ordenación y edificación establecidas en la Ordenanza de Zonificación IND-V3.



Elaborada por el Sr. Secretario General Adjunto de Urbanismo para hacer constar que el presente documento forma parte de las actuaciones de la Junta de Urbanismo correspondientes a la clasificación de los NN55 Municipales correspondientes a la clasificación de suelo urbanizable relativo a la industrial "La Vega 3" fueros aprobados en el Pleno Municipal de Villa del Río el día 29 de Noviembre de 2007. Villa del Río a 29 de Noviembre de 2007.

[Firma]
D.º José María Ruano

INNOVACIÓN

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

PROPIETARIOS DEL AREA - CINCORES

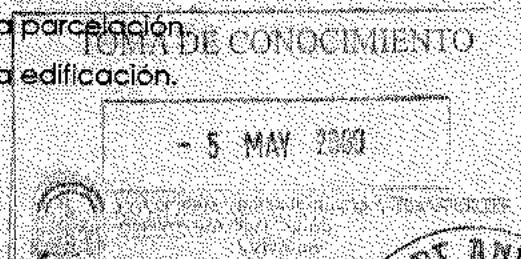
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La Modificación a efectos de un desarrollo claro y eficaz de sus determinaciones, precisa conceptos y condiciones generales en sus propias ordenanzas relativos a:

- Conceptos y condiciones generales de la parcelación.
- Conceptos y condiciones generales de la edificación.
- Condiciones generales de urbanización.



C). APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO. ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL AISLADA.

ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL AISLADA IND-V3.

Conforme a la estructura general planteada y justificada anteriormente, el aprovechamiento urbanístico destinado a uso industrial queda definido en un primer grado mediante la creación de tres manzanas exentas y otras tres que sellan las medianeras de los sectores colindantes y el límite norte, completando la ordenación del área Industrial de la Vega hasta la carretera CP-180.

Se plantea una sola zonificación que denominaremos IND-V3 (Industria Aislada del sector de la Vega 3) dado que sus parámetros de edificabilidad y tipología característica al ser de implantación aislada no son similares a los establecidos en las NN.SS para el uso de industria. Con una superficie total lucrativa de **139.172.30 m²** representa el 63,02 % de la superficie del sector.

Comprende las zonas grafadas y delimitadas en el "Plano B1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO, DESARROLLO Y GESTIÓN DE SUELO, SISTEMAS USOS Y ZONIFICACIÓN, ALINEACIONES Y RASANTES." con la nomenclatura **IND.- V3.**

Responde a la tipología de edificación industrial implantada de forma aislada en la parcela, es decir, separada de los linderos públicos y privados. Y corresponderán a la implantación de industrias medianas y/o escaparate con capacidad para configurar fachadas urbanas.

Disculpa que enciendo yo, Secretario del Ayuntamiento de esta localidad para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos suscritos por el Sr. D. Juan Carlos Peña Amaro, en su calidad de arquitecto responsable de la redacción de los planos urbanísticos relativos a la clasificación del suelo urbanizable ordenado industrial La Vega 3 fueron aprobados por el pleno municipal en sesión ordinaria celebrada el día 23 de Noviembre de 2007, en la Villa del Río a las 20 horas de 2007.

D. Juan Carlos Peña Amaro



INNOVACIÓN

NN 35 DE VILLA DEL RÍO RELATIVA A CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO "INDUSTRIAL LA VEGA 3"

PROPIETARIOS DEL ÁREA - CINCORES

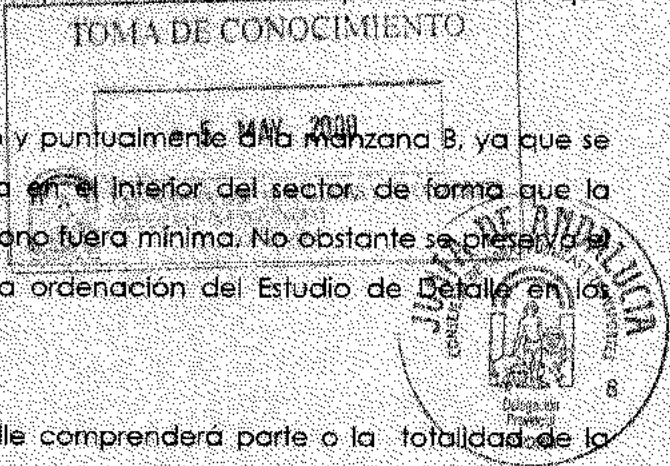
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROUESTA

Al objeto de posibilitar la implantación de pequeñas industrias afines o de servicio a las de mayor implantación (parcelas 1000 m² del sector del mueble) que pudieran demandarse en el proceso del desarrollo urbanístico, posibilita puntualmente en la manzana B, la formulación de un ESTUDIO DE DETALLE con el fin de ordenar el interior de la manzana para obtener parcelas pequeñas de superficie superior a 300-m², que pudieran adosarse.

Se opta por restringir la posibilidad sólo y puntualmente a la manzana B, ya que se trata de la manzana exenta y situada en el interior del sector, de forma que la alteración a la imagen prevista al polígono fuera mínima. No obstante se presenta el modelo aislado, pues se condiciona la ordenación del Estudio de Detalle en los siguientes términos.



- El ámbito del Estudio de Detalle comprenderá parte o la totalidad de la manzana, según el caso.
- La apertura del viario local se realizará perpendicular a los viales X3 y X4, enlazando ambas rasantes y en un máximo de dos viales en la totalidad de la manzana.
- El viario tendrá una calzada mínima de 6,00 mts, y Acerados de 1,60 mts, y deberá prever como mínimo las plazas de aparcamiento público que se eliminen por la apertura del vial.
- Se mantendrá la condición aislado de las submanzanas resultantes con el refanqueo de la edificación de 5,00 mts al vial de nueva apertura.
- La ordenación del Estudio de detalle contemplará las condiciones de ordenación y edificación establecidas en la Ordenanza de Zonificación IND-V3.

Se describe y justifican los parámetros básicos de las condiciones de ordenación y edificación contemplados para la zonificación tipológica establecida.

Diligencia que excusado por el Sr. Secretario General de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos correspondientes al Plan de Ordenación Urbana y la introducción de las modificaciones relativas a la clasificación del suelo urbanizable ordenado Industrial La Vega 3 fueron aprobados por el Pleno Municipal de Villa del Río en su sesión de 20 de Noviembre de 2007. Villa del Río a 20 de Noviembre de 2007.

INDUCCI3N

MEMORIA DE VILLA DEL RÍO RELATIVA A CLASIFICACI3N DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO INDUSTRIAL LA VEGA 3'

PROPIETARIOS DEL ÁREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACI3N

3 DESCRIPCI3N Y JUSTIFICACI3N DE LA PROPUESTA

LAS CONDICIONES DE ORDENACI3N Y EDIFICACI3N DE LA ZONIFICACI3N IND V3.

Se prevén las siguientes condiciones, en atenci3n al modelo pretendido de edificaci3n aislada:

CONDICIONES DE ORDENACI3N

1. Parcela mínima edificable

a) La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 1000 m2
- Fachada mínima a viales: 20 m.

b) ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANA B: Las parcelas de la manzana B o parte de ella, resultantes de su caso de la posible ordenaci3n del Estudio de Detalle cumplirán en cualquier caso las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 300 m2
- Fachada mínima a viales: 10 m.

2. Edificabilidad neta máxima

a) La edificabilidad neta máxima es de 1,15 m²/m²s sobre superficie industrial neta.

b) ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANA B: La suma de la edificabilidad asignada por el Estudio de Detalle para las parcelas resultantes de su ordenaci3n, no superará en ningún caso el techo máximo edificable correspondiente al ámbito del Estudio de Detalle conforme a la edificabilidad establecida en el apartado a) anterior.

3. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados

- Separaci3n mínima a linderos públicos o alineaci3n a vial: 5 mts.
- Separaci3n mínima a linderos privados o medianeras: 3 metros, a excepci3n de las parcelas resultantes de la ordenaci3n del Estudio de Detalle que se formulase en la manzana B, que podrán quedar adosadas.

CONDICIONES DE EDIFICACI3N

1. Ocupaci3n máxima de parcela

La ocupaci3n máxima de la parcela industrial neta será la resultante de la aplicaci3n de los parámetros de ordenaci3n y edificaci3n de la presente secci3n.

2. Altura máxima edificable y nº de plantas máximo

La altura máxima edificable será de 15 metros. Excepcionalmente podrá admitirse y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate una altura máxima de 20 m.

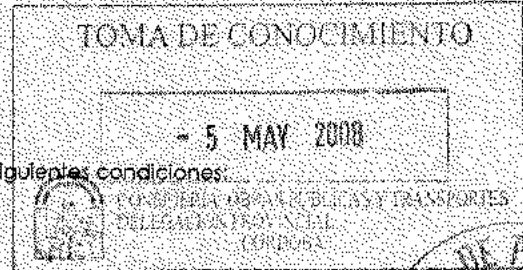
La superficie de techo edificable se distribuirá en un número máximo de 2 niveles o plantas, es decir planta baja y alta.

3.- Altura libre de plantas

La altura libre mínima de planta será 4 mts.
No se fijan alturas libres máximas de plantas.

4. Condiciones suplementarias de composici3n

Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Ordenanzas, teniendo en cuenta su componente publicitaria o expositiva y su condici3n de configurar tramos



Edificaci3n por el art. 170.1.º del Reglamento Urbanístico de la Ley 1/2001, de 6 de febrero, de la Ley de Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Se permite la edificaci3n en parcelas de superficie mínima de 1000 m² y fachada mínima a viales de 20 m. La edificabilidad máxima será de 1,15 m²/m²s sobre superficie industrial neta. La altura máxima edificable será de 15 metros. Excepcionalmente podrá admitirse y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate una altura máxima de 20 m. La superficie de techo edificable se distribuirá en un número máximo de 2 niveles o plantas, es decir planta baja y alta. No se fijan alturas libres máximas de plantas.

Foto: Juan Ignacio Rodríguez

INNOVACIÓN

EN SU DE VILLA DEL RIO RELATIVA A CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO INDUSTRIAL LA VEGA 3°

PROPIETARIOS DEL AREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RIO

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

importantes de fachada urbana, se cuidará en el Proyecto de Edificación, el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas, incluyendo la jardinería de los espacios libres circundantes.

5- Dotación de plazas de aparcamiento.

Las reservas de aparcamiento para estacionamiento de vehículos previstas en el art. 39.3, deberán preverse en el Proyecto de Edificación señalizadas e identificadas, en el espacio libre de la parcela o en el interior de la edificación, de acuerdo a las condiciones establecidas en el art. 39.

6- Ordenanza de valla.

a) Parcelas edificadas:

- Vallas alineadas a vial: Se realizarán con 0,70 metro de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1,10 metros de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que pertenecen fachada.

- Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,00 metros, y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros, medidas desde la cota superior de ambos terrenos colindantes.

b) Solar sin edificar:

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en el Apartado a).

c) La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la del vial, y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

CONDICIONES DE USO.

Se admiten los siguientes usos:

- a) Uso dominante:
Uso de industria en todas las categorías.
- b) Usos compatibles:
Todos, excepto Residencial y Cementerios.
- c) Usos prohibidos:
Residencial en todas sus categorías.

TOMA DE CONOCIMIENTO

- 5 MAY 2008

Diligencia que otorgado ya, Secretario Gral. Acordal de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento sirve a los fines antes mencionados en esta Realudo correspondiente a la Innovación de Ley Municipal relativa a la clasificación de suelo urbanizable ordenado zonificación "La Vega 3" fueron aprobados por el Excmo. Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 29 de Noviembre de 2007, Villa del Río a 30 de Noviembre de 2007.

Fdo. Juan López Muñoz

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El aprovechamiento objetivo permitido por la presente INNOVACIÓN corresponde a la superficie edificable resultante de la edificabilidad establecida para la Zonificación Industrial de tipología y uso característico INDUSTRIAL AISLADA IND-V3.

La superficie lucrativa INDUSTRIAL IND-V3 total definida en la modificación es de **139.172,30 m²**

La superficie de techo edificable total del sector es de **160.048,15 m² techo**.

La superficie lucrativa **IND-V3** total quedando reflejada por cada manzana en el **Plano nº B-1** y relacionada en el siguiente cuadro:

En este se establecen las características de la ordenación definiéndose la superficie lucrativa neta por manzana, su zonificación, el índice de edificabilidad y techo máximo edificable por manzana, así como los parámetros determinantes, que quedan reflejados en el **Plano nº B2**

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO: DATOS POR MANZANAS

DISTRIBUCION ZONA	TIPOLOGIA Subzonificación	MANZANA Identificación	SUPERFICIE M ²	nº de Plantas MAXIMO	EDIFICABILIDAD m ² /m ²	TECHO m ²
IND-V3 INDUSTRIAL AISLADO	IND-V3	A1	1.245,43	2	1,15	1.432,24
	IND-V3	A2	14.722,23	2	1,15	16.930,56
	IND-V3	B	25.752,99	2	1,15	29.615,94
	IND-V3	C	21.746,34	2	1,15	25.008,29
	IND-V3	D	25.019,15	2	1,15	28.772,02
	IND-V3	E	16.778,72	2	1,15	19.295,53
	IND-V3	F	33.907,44	2	1,15	38.993,56
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			139.172,30		1,15	160.048,15

APROVECHAMIENTO MEDIO. Aprovechamiento urbanístico homogeneizado.

El sector de suelo urbanizable ordenado "LA VEGA 3" pertenece a la nueva **área de reparto AR SUO IND V3** del suelo URBANIZABLE ordenado de las NN.SS de Villa del Río.

El aprovechamiento tipo o medio correspondiente de aplicación (**AM CP**) es igual a **0,725** unidades de aprovechamiento (M² techo uso y tipo industrial por M² suelo bruto), siendo el **1,00** coeficiente de homogeneización (**CPH**) definidos en esta innovación NN.SS.

Elaborada que estando yo, Secretario General, Actual de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos que se encuentran al tanto del mismo correspondiente a la clasificación de las NN.SS Municipales respecto a la clasificación del suelo urbanizable, ordenado industrial de la Vega 3, quedan aprobados por el Pleno de Alcaldes en sesión ordinaria celebrada el día 20 de Noviembre de 2007, Villa del Río a 30 de Noviembre de 2007.

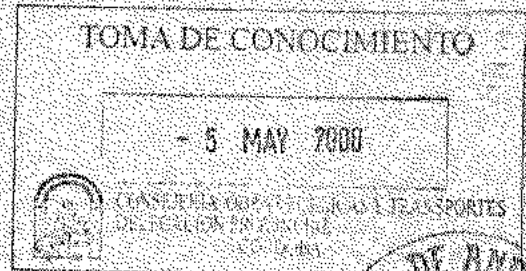
Fdo. Juan Luque Pardo

Quedan, por tanto, los valores anteriores ajustados en la propia Modificación conforme a los siguientes cuadros:

DATOS DE APROVECHAMIENTO (en Unidades de Aprovechamiento AR SUO IND V3)		
Aprovechamiento real homogeneizado AR SUO IND-V3 Ap R 5 x le x CPH	Aprovechamiento Total Medio AR SUO IND-V3 Ap TM Am x S	Exceso Aprovechamiento AR SUO IND-V3 Exc. ApR - ApTM
220.851,89 x 0,724685 0,725 x 1,00	220.851,89 x 0,724685	160.048,15 - 160.048,15
160.048,15	160.048,15	0

APROVECHAMIENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN POR CESIÓN SUELO CORRESPONDIENTE AL 10% DEL AP		
10 % Aprovechamiento real del AR SUO IND-V3 0,10 x Ap R <th>10% en m² techo edificable 0,10 x Ap R / CPH <th>10% en UA del área 16.004,81 </th></th>	10% en m² techo edificable 0,10 x Ap R / CPH <th>10% en UA del área 16.004,81 </th>	10% en UA del área 16.004,81
16.004,81	16.004,81	16.004,81
10,000 % del Aprovechamiento del sector		

APROVECHAMIENTO PARA LOS PROPIETARIOS DEL SECTOR (aprovechamiento susceptible de apropiación) ASA		
ASA en uds de aprovechamiento AR SUO IND-V3 0,90 x AM x S <th>ASA en m² techo edificable sin homogeneizar en el sector 0,90 x AM x S / CPH <th>ASA en UA del AR- RESIDENCIAL m² característico 144.043,33 </th></th>	ASA en m² techo edificable sin homogeneizar en el sector 0,90 x AM x S / CPH <th>ASA en UA del AR- RESIDENCIAL m² característico 144.043,33 </th>	ASA en UA del AR- RESIDENCIAL m² característico 144.043,33
144.043,33	144.043,33	144.043,33
90,00 % del Aprovechamiento del sector		



Intendencia que extiende por Secretaría Area. Archival de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planes de aprovechamiento del suelo urbanizable correspondiente a la clasificación de suelo urbanizable ordenado Industrial "La Vega 3" fueron aprobados por el Pleno Municipal en Sesión Ordinaria celebrada el día 29 de Septiembre de 2000, Villa del Río a 20 de Noviembre de 2000.

Edo. Juan Antonio...

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 JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

APROVECHAMIENTO DEL SECTOR PONDERADO

A los efectos de establecer la justa equidistribución de los aprovechamientos en el desarrollo de los instrumentos correspondientes se proponen, dado que la ordenación y zonificación establecida es la misma para todas las manzanas lucrativas, calificadas con el uso y tipología característica correspondientes a INDUSTRIAL AISLADA IND-V3 y no existiendo otra zonificación con uso o tipología diferente, no es necesario establecer coeficientes de homogeneización.

Por tanto, los valores de aprovechamiento homogeneizado, son iguales a los anteriormente calculados.


DISTRIBUCIÓN.

	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO PONDERADO DEL SECTOR en M² CARACTERÍSTICO IND-V3
PROPIETARIOS SECTOR (90.00 %)	144.043,33
AYUNTAMIENTO (Cesión 10% aprovechamiento)	16.004,81
TOTAL UNIDADES DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR	160.048,15

TOMA DE CONOCIMIENTO

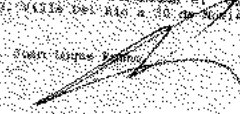
5 MAY 2008

CONSEJO REGULADOR DE TRANSPORTES
RELACION PROYECTO
C/...




Diligencia que extiende los secretarías Gral. Abrcal de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos se inscriben en el Registro Municipal correspondiente a la Inscripción de los Planos Municipales relativos a la clasificación del suelo urbanizable ordenado industrial. La inscripción fue aprobada por el Pleno Corporativo en Sesión celebrada el día 28 de Noviembre de 2007, Villa del Río a 30 de Noviembre de 2007.

Fdo. Juan López Sainza



INNOVACIÓN

NN 50 DE VILLA DEL RIO RELATIVA A CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO INDUSTRIAL LA VEGA 3

PROPIETARIOS DEL AREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RIO
TOMA DE CONOCIMIENTO
3 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

- 5 MAY 2008

D). SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

La superficie total de suelo de cesión destinada al sistema de Espacios Libres es de **24.672,17 m²**, identificándose en la documentación gráfica, plano 8, con la calificación **V**. En la propuesta de ordenación se ha descrito y justificado su localización, configuración, y dimensionamiento en la ordenación del sector.

El sistema esta conformado por cada una de las zonas o áreas calificadas como espacios libres y o zonas verdes o jardines. Estas, conforme al art. 4 del Reglamento serán computables si cumplen las prescripciones que le son de aplicación a los jardines. En este sentido las zonas **V1, V2, V3 y V4**, identificadas y calificadas como Sistemas de Espacios Libres son computables a los efectos del modulo minimo de reserva del art. 11, a excepción de la zona V4, por su dimensionamiento.

El Sistema de Espacios Libres contempla el espacio destinado a parques o jardines, áreas de juego, zonas de estancia y recreativas al aire libre de acuerdo a la reserva establecida en el art.17.2 de la L.O.U.A. El Sistema de Espacios Libres es de dominio, titularidad y uso público.

Dentro del sistema de espacios libres podrán ubicarse, conforme a las determinaciones de este Plan, elementos o construcciones vinculados a los servicios de infraestructura como centros de transformación o depósitos, así como construcciones vinculadas al uso y mantenimiento propias del parque, zona verde o área de juego.

SISTEMA ESPACIOS LIBRES.

CALIFICACIÓN		IDENTIFICACIÓN	Superficie suelo M ²	% respecto al sector
V	S.E.L	V1	5.257,13	2,38
	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	V2	11.383,60	5,15
		V3	7.194,56	3,26
		V4	836,88	0,36
		TOTAL	24.672,17	11,17

Declaración que, extendido por Representación del Ayuntamiento de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento surge a los planes anuales pertenecientes al Ayuntamiento correspondiente a la ordenación de las Bases 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 29 de noviembre de 2007, Villa del Río a 30 de noviembre de 2007.

ANTONIO PEÑA AMARO - PEDRO PEÑA AMARO
ARQUITECTOS

EQUIPO REDACTOR

Foto: Tony Lopez Balle

3. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA
TOMA DE CONOCIMIENTO
 - 5 MAY 2008
 JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
 AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RIO

CUADRO JUSTIFICATIVO.

Las determinaciones de la innovacion respecto a los suelos de cesion para el Sistema de Espacios Libres cumplen las disposiciones que al respecto define el art. 4 de la LOUA y especificaciones definidas en el Reglamento de Planeamiento.

CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO		INNOVACION	
	Módulo mínimo o % sup ordenada	Superficie total m ²	Superficie Total m ²	% Superficie ordenada
JARDINES	10 % sup. ordenada	22.085,19	24.672,17	11,17
TOTAL	10% Sup. ordenada	22.085,19	24.672,17	11,17

Se cumplen las condiciones establecidas del art. 4 del anexo al Reglamento de Planeamiento sobre Reservas de Suelo para Dotaciones en Planes Parciales para Jardines para que sean computables como elementos pertenecientes al Sistema de Espacios Libres de uso público.

Jardines: Presentan una superficie no inferior a 1000 m², en la que puede inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo. Su orientación sur y situación topográfica garantiza poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

El Proyecto de urbanización diseñará y contemplará el tratamiento y ejecución de las zonas verdes. La ordenación de las zonas verdes se adecuará a la configuración existente del terreno y atenderá a las condiciones naturales y ambientales del medio en que se integran, mediante arbolado y jardinería para configurar zonas de estancia y recreo de acuerdo a la memoria justificativa de la presente innovacion.

Calificación que otorga el Secretario General Adjunto de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento sujeta a los planes anexos pertenecientes al Plan Parcial correspondiente a la urbanización de las NN 55 Municipales relativas a la clasificación del suelo urbanizable ordenado industrial "La Vega 5" fueron aprobados por el Pleno Corporativo en Sesión Extraordinaria celebrada el día 28 de Noviembre de 2007. Villa del Río a 30 de Septiembre de 2007.

CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES:

La Innovación no asigna un uso concreto para cada una de las reservas para Equipamiento Dotacional Comunitario ya que el propio Art.17 de la L.O.U.A no precisa el uso concreto de las reservas de dotaciones.

RESERVA DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO		LOUA		INNOVACIÓN
	Módulo mínimo ART. 11 RP	Superficie total M²	Módulo mínimo	Superficie suelo M²	Superficie
PARQUE DEPORTIVO	2 % SUP. SUELO ORDENADA	4.417,04	4 % SUP. SUELO ORDENADA	8.834,08	8.838,02
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	1 % SUP. SUELO ORDENADA	2.208,52			
EQUIPAMIENTO SOCIAL	1% SUP. SUELO ORDENADA	2.208,52			
TOTAL		8.834,08		8.834,08	8.838,02

8.834,08
 8.838,02
 - 5 MAY 2008

Por tanto, las parcelas calificadas como Equipamiento Dotacional Comunitario podrán destinarse a cualquiera de los usos dotacionales previstos en la modificación, atendiendo a las características y necesidades del sector en relación al municipio.



No obstante en la propuesta de ordenación justifica la ubicación de cada una de las reservas a efectos de los destinos de posibles usos dotacionales, en particular las correspondiente a la reservas EQ-1 para destinarse a equipamiento deportivo junto al espacio libre V1.

La Modificación al objeto de integrar las futuras edificaciones destinadas a Equipamiento Dotacional Comunitario en la ordenación del sector regula las condiciones de ordenación y edificación mediante la Ordenanza de Equipamientos Comunitarios, con los siguientes parámetros más significativos:

Diligencia que entrado ya en posesión del Acta de esta Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los pliegos anexos perteneciente al texto Refundido correspondiente a la modificación de las NN85 Municipales relativa a la clasificación de suelo urbanizable ordenado industrial "La Vega 3ª" fueron aprobados por el Pleno Ordinario en Sesión Ordinaria celebrada el día 28 de Noviembre de 2007. Villa del Río, a 29 de Noviembre de 2007.

INNOVACIÓN

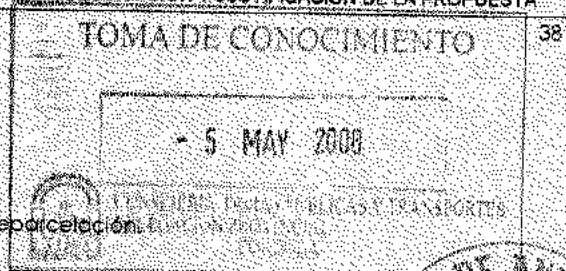
PLAN DE VILLA DEL RÍO RELATIVA A CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO INDUSTRIAL LA VEGA 3

PROPIETARIOS DEL ÁREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Parcela mínima

La definida en los planos de ordenación y proyecto de reparcelación.

Edificabilidad neta máxima y Superficie de techo edificable

- a) La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta, para cada una de las reservas de suelo.
 - PARQUE DEPORTIVO: El que se derive del programa propio de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.
 - EQUIPAMIENTO SOCIAL: El que se derive del programa propio de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.
 - EQUIPAMIENTO COMERCIAL: La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta será 1,20 m²/m²s.
- b) La superficie máxima de techo edificable computada de acuerdo al artículo 5.9 de las presentes ordenanzas, será la resultante de la edificabilidad neta por la superficie de la parcela.

Ocupación máxima de parcela

El porcentaje de ocupación máxima sobre la parcela respecto a la superficie total de la misma, tanto para edificación baja y sobre rasante para toda las plantas es del 70%.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados

Dadas las características singulares de la edificación, la alineación de la edificación será libre debiéndose respetar al retranqueo mínimo de 5,00 mts respecto a la alineación al vial. La separación mínima a linderos privados será de 3,00 mts, a excepción de aquellos lindes en que la edificación colindante presente medianera, en la que podrá adosarse a ésta.

Altura máxima y número de plantas

La altura máxima de la edificación será de 9,00 metros y 2 plantas (P8+1) como número máximo de la misma.

Vallas alineadas a vial en caso de edificaciones retranqueadas

Vallas alineadas a vial: Se realizarán con 0,70 metro de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1,10 metros de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada.

Vallas medianeras

En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,00 metros, y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes.

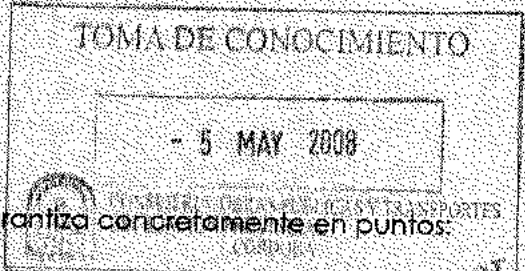
Elaborado por: Juan Antonio Ballester, Secretario Gral. Acordado por el Ayuntamiento de Villa del Río para hacer valer, que el presente documento, junto a los planos, quedan presentados al Texto Refundido por el que se regula la legislación de las Bases Municipales relativas a la clasificación del suelo urbanizable ordenado industrial "La Vega 3" en sus aspectos que el Texto Refundido del Texto Refundido de Ley 29 de Noviembre de 2007, Villa del Río, 20 de Noviembre de 2007.

Edo. Juan Antonio Ballester

F) SISTEMA VIARIO.

Conexiones

La accesibilidad y conexión se garantiza concretamente en puntos:



- La principal conexión es con la carretera de la Vega CP-180 y Autovía NIV - 4 E5, Avda. de Andalucía a través de la rotonda prevista en la ordenación en el vértice sureste del sector. Desde dicha rotonda se accede mediante un ramal a la carretera Cp-180 y al camino de servicio de la Autovía, y directamente enlaza con la rotonda en ejecución que regula la intersección entre la carretera de la Vega, carriles de acceso a la autovía y el paso inferior bajo ésta.
- Conexión en el extremo suroeste con el polígono del sector 1 de la Vega a través de la prolongación del vial X1 del sector, prevista 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 en prolongación con los viales X2, X3 y X4 y longitudinal con el vial Y1.
- 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. Corresponde a los viales con dirección norte-sur, correspondiente al vial principal estructurante Y2 - Y3 y al vial secundario Y1.

Estructura viaria

La estructura viaria supone un total de **48.054,20 m²** (21,76 % de la superficie del sector) está constituida por viario principal medio correspondiente al vial Y2-Y3 estructurante del área de la Vega con doble calzada y mediana y el vial perimetral X1 e Y4 y el resto viario local como se ha descrito en la propuesta de ordenación.

Sus determinaciones y dimensionamiento se concretan en los siguientes parámetros, atendiendo a los criterios de ordenación y el tipo de viario.

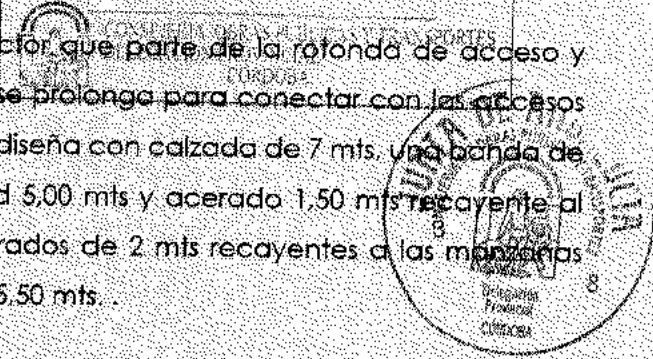
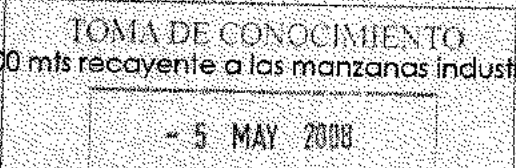
ANTONIO PEÑA AMARO - PEDRO PEÑA AMARO
ARQUITECTOS

Diligencia que exhibido ya, Secretario Ramón Martín de serie Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los pliegos anexos pertenecientes al Expediente de Función correspondiente a la Innovación de NN 55 del Ayuntamiento relativo a la clasificación del suelo urbanizable ordenado industrial "La Vega 3" fueron expedidos por el Excmo. Concejal de Urbanismo Ordenación el día 29 de Noviembre de 2007. Villa del Río a su día Noviembre de 2007.

Edu. Juan López Román

EQUIPO REDACTOR

calzada de 7.00 mts y acerados de 3.00 mts recayente a las manzanas industriales, siendo el ancho total de 14.00 mts.



- **VIAL X1.** Vial transversal al sur del sector que parte de la rotonda de acceso y conecta con el vial principal Y2/Y3 y se prolonga para conectar con los accesos actuales a los polígonos existentes. Se diseña con calzada de 7 mts, una banda de aparcamientos en batería de longitud 5.00 mts y acerado 1.50 mts recayente al espacio libre de la autovía V3 y acerados de 2 mts recayentes a las manzanas industriales, siendo el ancho total de 15.50 mts.

VIAL X2, X3, X4. Viales transversales que partiendo del vial principal Y2 /Y3 conectan transversalmente y enlazan en continuidad con los viales los sectores adyacentes. Se diseñan con calzada de 7 mts, aparcamientos en batería de 4.50 mts de longitud y acerados de 2 mts a ambos lados, con un ancho total de 19.20 mts.

Se prevé dos **RESERVAS DE VIARIO** previstas en el límite norte del sector y en la prolongación de los dos viales longitudinales sur - norte Y1 y el eje vertebrador Y2 /Y3 que permitirán en el futuro el enlace con los suelos de expansión previstos en el nuevo PGOU

Completa el sistema viario la **ROTONDA DE ACCESO** situada en el extremo sureste de la ordenación. Se dimensiona con calzada de 8.00 mts de ancho y radio medio de 16.00 mts. El enlace a la rotonda de la carretera de la Vega, se realiza con calzada de 10.00 mts.

Dada la planicidad de todo el área las rasantes de todos los viales están comprendidas entre las cotas 163.25 y 164.25. Por ello para obtener pendientes adecuadas en las calzadas para evacuar las aguas pluviales en la misma traza del vial se dispone distintas rasantes, obteniéndose pendientes entorno al 0.4 %.

El proyecto de urbanización ajustará las rasantes de los viales y por tanto sus pendientes, al objeto de adecuarse a las características topográficas y geotécnicas del terreno, de forma que los movimientos de tierra se minimicen y el volumen de terraplenes y desmontes se equilibren en lo más posible.

Calificación que otorgando por Secretaría del Ayuntamiento de Villa del Río, el día 15 de mayo de 2008, a propuesta de la Comisión de Urbanismo, se otorga la calificación de suelo urbanizable ordenado "Industrial La Vega 3" a favor de los señores CINCORES, S.L. con el fin de permitir la construcción de un polígono industrial en el terreno sito en el número 55 de la calle de la Vega, en el término municipal de Villa del Río, provincia de Córdoba.

INNOVACIÓN

Nº 55 DE VILLA DEL RÍO RELATIVA A CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO "INDUSTRIAL LA VEGA 3"

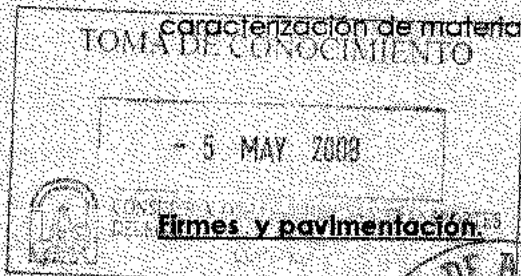
PROPIETARIOS DEL ÁREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Los viales de tráfico rodado se proyectarán en el proyecto de urbanización de acuerdo a las características del tráfico que soportarán y en base a las recomendaciones del estudio específico del terreno que se realice sobre "Caracterización Geotécnica para viales" en relación al tipo de explanada y firmes y caracterización de materiales.



Diligencia que versando en Secretaría Genl. Acota de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexo pertenecientes al asunto referido correspondiente a la innovación de los SUELOS Municipales relativa 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.
Fdo. Juan Manuel Amador

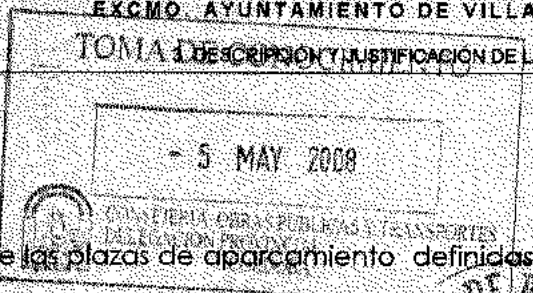


Inicialmente y conforme a los datos iniciales de las urbanizaciones adyacentes y atendiendo a las normativas y recomendaciones existentes, se propone en un principio que el dimensionamiento del firme tenga una mejora del terreno en la coronación de la explanada para obtener al menos una explanada del tipo E-1. Por tanto, la formación de la explanada necesitará 60 cms de suelo adecuado para el tipo E1, o de 50 cms de suelo adecuado más 40 cms de suelo seleccionado para el tipo E2, de acuerdo a la normativa vigente 6.1-I.C de 2003.

La elección del tipo de firme deberá adecuarse a la categoría de tráfico T41 para la totalidad de las vías, por lo que se estima que se preverá un firme flexible de 10 cm MBC (mezcla bituminosa en caliente), 20 cm de Base Granular (Zahorra Z-1) y 25 cm de Súbase granular (tipo S-1). Será el proyecto de Urbanización, no obstante, quien defina la tipología del firme en atención a las recomendaciones del Excmo. Ayuntamiento.

Los Acerados y viales peatonales se prevén con solera de hormigón, encintado de bordillos de hormigón y acabados con losas o taquetes prefabricados. No obstante los materiales y terminaciones se preverán en el Proyecto de Urbanización siguiendo los criterios del Excmo Ayuntamiento y CINCORES y con similares materiales de las intervenciones más recientes de la zona, diferenciándose, mediante la disposición de franjas de adoquín de granito u otro material similar (textura y diseño) en los vados de peatones.

Plazas de Aparcamiento.



El 50 % de la previsión y reserva de las plazas de aparcamiento definidas en la LOUA de 1 plaza por cada 100 m² se realiza anexa a viales, proyectándose específicamente aparcamientos en hilera y en batería según las características del propio vial.

El resto de plazas quedaran anejas en el interior de las parcelas o edificación como se determina en las ordenanzas.

En los viales especificados en los planos se diseñan 1.193 plazas de aparcamiento públicas que superan el mínimo definido por la LOUA y equivalente a 0,5 plazas por cada 100 m² techo lucrativo (que representarían un mínimo de 800 plazas).

El proyecto de urbanización identificará las plazas de aparcamiento previstas para usuarios minusválidos en un número no inferior a 16 plazas (2 % de las plazas públicas exigidas 800).

Igualmente el proyecto de urbanización contemplará las condiciones establecidas en el Capítulo I del Título II sobre las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía. En concreto se tendrá en cuenta el trazado y dimensionamiento de los itinerarios peatonales (aceras), vados, pasos de peatones y aparcamientos previstos en la Innovación de acuerdo al cumplimiento de dicha normativa.

En el diseño de la estructura urbana y espacios públicos se ha tenido en cuenta la Ley 1/1999 de Atención a las personas con discapacidad, de la Presidencia de la Junta de Andalucía y la Ley 51/2003, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

El trazado y características de la red viaria, el señalamiento de alineaciones y rasantes, así como la previsión de aparcamientos se reflejan en los planos de Ordenación **Planos B-1** (Alineaciones y características de la ordenación), **C-1** (Red viaria. Trazado y características. Replanteo y alineaciones), y **C-2** (Perfiles longitudinales y Perfiles transversales).

Declaro que he leído y he aprobado el presente proyecto de memoria justificativa y de ordenación de la innovación de suelo urbanizable ordenado "Industrial La Vega 2" de Villa del Río, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10.1 de la Ley 1/1999 de Atención a las personas con discapacidad, de la Presidencia de la Junta de Andalucía y la Ley 51/2003, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

Yo, Juan Manuel Pizarro

INNOVACION

MEMORIA DE VILLA DEL RIO RELATIVA A CLASIFICACION DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO "INDUSTRIAL LA VEGA 2"

PROPIETARIOS DEL AREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RIO.

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACION

3. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

Señalización y equipamiento viario.

El viario del sector se señalizará horizontalmente y verticalmente de acuerdo con la instrucción 8.1 y 8.2 de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

En el diseño de la instalación de elementos de señalización se evitará la confusión con otros símbolos, ocultación por la vegetación o por los vehículos aparcados, y la falta de visibilidad nocturna por contrastes desfavorables de luz.

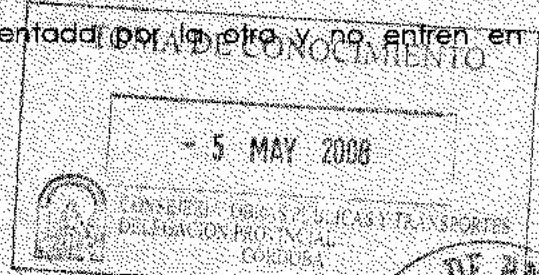
Se agruparán en mástiles únicos las señales de mensajes relacionados y se limitará la señalización privada y la publicidad de actividades junto a la calzada.

Entre la señalización vertical y horizontal se debe establecer una estrecha vinculación con objeto de que una se vea complementada por la otra y no entren en contradicción.

F) SISTEMA TÉCNICO DE INFRAESTRUCTURAS.

Corresponde con aquellos elementos del sistema de infraestructuras, que empujan del suelo ocupando una superficie del suelo a considerar. Comprende concretamente con los suelos previstos para la ubicación de los centros de transformación de energía eléctrica de media tensión a baja tensión, que conforme a las dotaciones del sector son necesarios disponer.

Comprende una superficie total de 115,20 mts. correspondiente a e 8 centros de transformación ubicados en la espina central del vial de doble calzada Y2/Y3, constituido por la mediana y aparcamientos. Su ubicación en el centro de gravedad del sector es idónea para el suministro, y para la ordenación del propio sector, ya que no afecta a ningún sistema dotacional o zonificación industrial.



El Sr. D. Juan Peña Amaro, Secretario Genl. Acordó en este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los pliegos anexos correspondientes al caso se remite correspondiente a la inscripción de las OMS Municipales referida a la clasificación del suelo urbanizable ordenado industrial "La Vega 2". Cuanto aprobado en el Pleno Corporativo en Sesión Ordinaria celebrada el día 27 de Noviembre de 2007. Villa del Río a 20 de Noviembre de 2007.

D. Juan Peña Amaro

INNOVACIÓN

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

PROPIETARIOS DEL AREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RIO

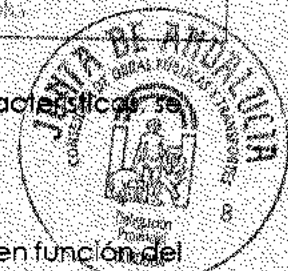
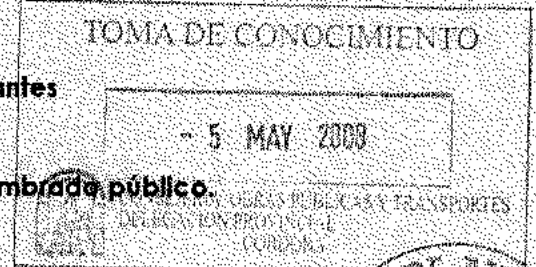
MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

La Innovación del sector de suelo urbanizable ordenado prevé el trazado y especificaciones básicas de las siguientes infraestructuras:

- Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes
- Red de alcantarillado.
- Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Red de telecomunicaciones (telefonía).



El trazado de las redes de servicios propuestos, con sus elementos y características se reflejan en los planos correspondientes.

Los trazados, dimensionado previo y características se han determinado en función del modelo urbanístico así como por las necesidades y consideraciones de los servicios Técnicos de la del Ayuntamiento, Compañías Suministradoras y las determinaciones básicas establecidas en las Normas Subsidiarias de Villa del Río.

4.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES

Conexiones:

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 alimentará 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 en el vial X1. Dicha red de 160 mm de PE, continuará distribuyendo el sector, haciendo malla conectando con las redes de las calles transversales de los polígonos existentes, prolongación de los viales X2, X3, y X4.

El trazado está sujeto a las exigencias de la NTE-IFA, así como a las especificaciones del Servicio Provincial de Agua de Córdoba S. A. EMPROACSA.

Esta memoria que acompaña al expediente de innovación de esta Ayuntamiento, se ha elaborado en virtud de la información presentada por los propietarios del terreno y de la información suministrada por las Compañías suministradoras de agua y electricidad, así como de la información suministrada por el Servicio Provincial de Agua de Córdoba S. A. EMPROACSA.

INNOVACIÓN

PLAN 33 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 JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

46

Las conexiones previstas de carácter general quedan reflejadas en planimetría de información nº 1-7 "INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y PUNTOS DE CONEXIÓN PREVISTOS" así como en el plano de ordenación D "RED DE ABASTECIMIENTO, RIEGO E HIDRANTES".

Fuentes de suministro y condiciones sanitarias.

El suministro se realizará desde la propia red Municipal de Villa del Río (Compañía EMPROACSA) ya que conectaremos en cuatro puntos con la misma. Quedan por tanto garantizadas las condiciones sanitarias del agua de abastecimiento.

Presión.

La Compañía garantiza una presión suficiente en los puntos de conexión ya indicados. En cualquier caso se ha de garantizar que la presión estática en cualquier punto de la red de distribución del Plan no sea superior a 60 m.c.d.a. ni inferior a 25 m.c.d.a.

Red de distribución. Criterios de diseño

Las características y trazado de la red de abastecimiento de agua aparecen definidos en el Plano D "RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES" de los planos de Ordenación del Plan.

Se adopta una red de distribución mixta; mallada, lo que permite un mejor funcionamiento del sector. El trazado se ha efectuado teniendo en cuenta el trazado del viario, pendiente del terreno, demanda, garantía de suministro independencia de abastecimiento de los distintos sectores y punto de conexión a la red general.

La red interior se proyectará, en cualquier caso, con un diámetro mínimo de 90 mm en polietileno PE100 para una presión mínima de PN10, con unión por electrofusión o soldadura a tope.

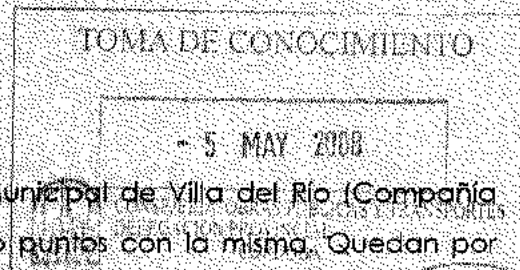
El mallado se realizará además de las conexiones con el alimentador antes indicado con todas aquellas conducciones existentes en el perímetro del Sector que nos ocupa. El trazado está sujeto a las exigencias de la NTE-IFA y las determinaciones del Servicio Provincial de Agua de Córdoba S. A. EMPROACSA.

ANTONIO PEÑA AMARO - PEDRO PEÑA AMARO
ARQUITECTOS

Diligencia que expide el Secretario del Ayuntamiento de Villa del Río para los planes anexos pertenecientes al texto del Plan de Ordenación de la zona urbanizable ordenado por el Plan 33 de Villa del Río a 20 de Septiembre de 2007. La Vega 3. Fueron aprobados por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 28 de Septiembre de 2007. Villa del Río a 20 de Septiembre de 2007.

Exp. Juan Jesús Ruiz

EQUIPO REDACTOR



INNOVACION

PLAN 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 JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

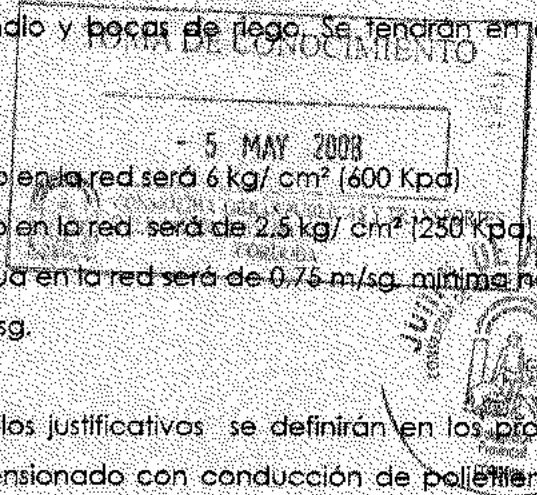
La red es mixta con una sola malla y ramales ramificados interiores previniéndose la instalación de hidrantes de incendio y bocas de riego. Se tendrán en cuenta los siguientes parámetros:

La presión máxima de servicio en la red será 6 kg/ cm² (600 Kpa)

La presión mínima de servicio en la red será de 2.5 kg/ cm² (250 Kpa)

La velocidad media del agua en la red será de 0.75 m/sg. mínima no inferior a 0.3 m/sg y máxima de 1.0 m/sg.

Los materiales de la red y cálculos justificativos se definirán en los proyectos de Urbanización habiéndose predimensionado con conducción de polietileno PE100 y con diámetro mínimo de 90 mm. Las válvulas de compuerta serán de fundición dúctil GGG-42 o superior, de paso total con cierre elástico según la empresa de servicios



Hidrantes de Incendios:

La instalación de hidrantes de Incendios cumplirá con las prescripciones contenidas en la NBE - CPI 96, en lo referente a sus características y exigencias funcionales. En el plano de distribución de la red aparece reflejada la distribución de los mismos, ajustándose a una separación máxima entre ellos de 200 m. Estos serán de fundición dúctil, con cierre elástico, con salida de 70 mm y racor tipo Barcelona.

Red de Riego:

Su instalación se ajusta a las exigencias de la NTE-IFR-74. Se ha previsto situar bocas de riego en viales de tal forma que sea accesible a cualquier parte de la caizada con manguera. La instalación de bocas de riego en viales será de uso exclusivo de baldeo, distribuyéndose a tresbolillo en cada vial y con un radio de acción de 50 m.

El estudio en zonas ajardinadas será objeto específico del Proyecto de Urbanización que se redacte, y se dimensionará en función del tratamiento dado a dichas zonas.

Calculo. Consumos diarios y caudal punta.

El dimensionado de la red se realizará con una dotación de 60 m³/Ha/día, que se aplica a las superficies de parcelas resultantes.

El coeficiente punta estimado es de 8 horas, horario laboral en este tipo de implantaciones, por lo tanto el caudal instantáneo será de:
60.000/ 8*10.000 = 0,75 l/h.m².

ANTONIO PEÑA AMARO - PEDRO PEÑA AMARO
ARQUITECTOS

Elaborado por: Secretario General. Acordado por el Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos que forman parte del mismo, correspondiente a la Urbanización de las Zonas Urbanizables Residenciales y la clasificación del suelo urbanizable, ordenado industrial "La Vega" se han aprobado por el Pleno Municipal en Sesión Ordinaria celebrada el día 23 de Noviembre de 2007. Villa del Río a 30 de Noviembre de 2007.

EQUIPO REDACTOR

Fco. Juan Diego Ramos

INNOVACIÓN

PLAN 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

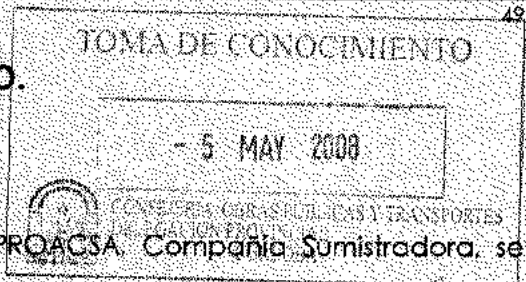
MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

4.2. RED DE ALCANTARILLADO - SANEAMIENTO.

Conexiones:

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 evacúa el agua residual hasta el EDAR, estación depuradora de aguas residuales, ubicada aguas abajo, en el límite con el término de Montoro.

Trazado y características.

La red de alcantarillado se proyecta para el drenaje interno y saneamiento de la totalidad del área deberá ser **unitaria** conforme a las indicaciones y criterios de Servicio Provincial de Agua de Córdoba S. A. EMPROACSA considerándose a efectos de pluviales la cuenca que recoge el sector.

Tanto la red de aguas sucias como la de pluviales se diseña siguiendo el trazado viario, adaptándose en lo posible a la pendiente de la misma. Irá bajo la calzada a una profundidad no inferior a 1,60 m. Se situarán pozos de registro cada 4 acometidas a la red de las parcelas, en cambios de pendientes, sección o dirección, siendo su distancia máxima 50 metros.

Las características y trazado de la red de alcantarillado tanto de aguas sucias como de pluviales se define en el plano E "RED DE SANEAMIENTO. ALCANTARILLADO" de los planos de Ordenación del Plan.

El esquema recoge la adecuación a la propuesta de parcelación de la modificación, por lo que será el Proyecto de Urbanización quien concrete la red de saneamiento en función de la parcelación definitiva.

DA FE DE QUE... que el Sr. D. Antonio Peña Amaro, arquitecto, ha redactado... en Córdoba, a 10 de Mayo de 2007. D. Pedro Peña Amaro, arquitecto.

PEÑA, PÉDRO PEÑA AMARO

INNOVACION

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 JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACION

4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

- Los colectores serán de PVC o PE corrugado de doble pared, para una RCE mínima de 8 KN/m², siendo el diámetro mínimo 400 mm.
- Imbornales formados por sumideros sifónicos de polipropileno y reja abatible de fundición dúctil (570x370 mm) y salida Ø 200 mm.
- Pozos de registro circulares de Ø 1,10 – 1,40 m interior. Tapas en fundición dúctil, clase D-400, según EN-124 y marcaje de "Saneamiento - Emprocasa"

Cálculo y normativa

Para el cálculo del caudal de residuales será el mismo que el obtenido para la dotación de abastecimiento de agua:

La velocidad se comprobará para los dos regímenes, debiendo estar comprendido entre 0,6 y 3 m/seg para el de aguas sucias y entre 0,9 y 6 /sg en pluviales.

Para el cálculo del caudal máximo se han supuesto dos hipótesis básicas :

Hipótesis 1: Pluviales.

Hipótesis 2: Aguas Negras.

Caudales. Hipótesis 1 : Pluviales

Para la obtención de los caudales de cálculo debidos a la lluvia se utilizará el método hidrometeorológico descrito en la instrucción 5.2.-IC Drenaje Superficial del Ministerio de Fomento.

$$Q = \frac{C * A * I}{360}$$

Q (m³/seg). Caudal en l/sg

C: Coeficiente de escorrentía

A (km²): Área de la cuenca en m²

I (mm/h): Intensidad de lluvia en l/sg hectárea correspondiente a la máxima precipitación para un periodo de retorno de 10 años y duración correspondiente al tiempo de concentración.

Obtención del tiempo de concentración.

Para calcularlo conjuntamente, se puede utilizar la fórmula de la Dirección General de Carreteras.

$$Tc = 0,3 \left(\frac{L}{J^{1/4}} \right) \times 0,76$$

En donde:

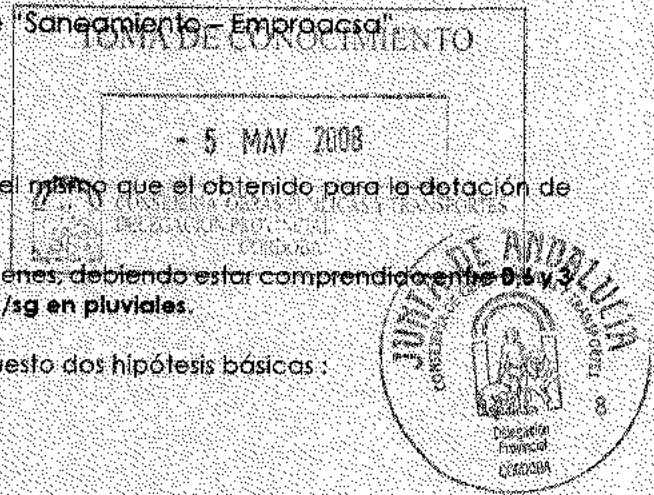
Tc (h) = Tiempo de concentración.

L (Km) = Longitud del curso principal.

J (m/m) = Pendiente media del curso principal

La intensidad de lluvia

$$Q = \frac{C I A}{360} = \frac{68 \cdot 10^3}{360 \cdot 10^4} \cdot C A = 0,019 CA$$



Declaración que haciendo yo, Secretario Vocal, Acordado de este Ayuntamiento para tener constancia que el presente documento junto a los planos y memoria pertenecientes al Proyecto de urbanización correspondiente a la Innovación de las MZU's Municipales relativas a la clasificación de 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 20 de Noviembre de 2007.

Fdo. Juan Lucas Muñoz

Declaración que haciendo yo, Secretario Vocal, Acordado de este Ayuntamiento para tener constancia que el presente documento junto a los planos y memoria pertenecientes al Proyecto de urbanización correspondiente a la Innovación de las MZU's Municipales relativas a la clasificación de 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 20 de Noviembre de 2007.

Fdo. Juan Lucas Muñoz

INNOVACIÓN

HN 35 DE VILLA DEL RÍO RELATIVA A CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO "INDUSTRIAL LA VEGA 3"

PROPIETARIOS DEL ÁREA - CINCORES

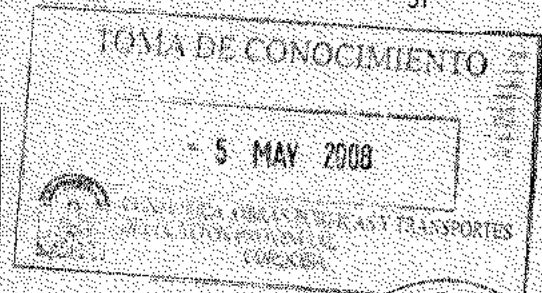
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

loptamos

	Coefficientes de escorrentía
Parcelas	0,95
viario	0,95
Zonas verdes	0,50



tenemos los siguientes caudales.

USOS	SUPERFICIE	Coefficientes de escorrentía	CAUDAL
Parcelas Industriales	139.172 m ²	0,95	2.512,05 l/seg
Equipamientos	8.838 m ²	0,95	159,53 l/seg
viario	48.054 m ²	0,95	867,37 l/seg
Zonas verdes	24.672 m ²	0,50	234,38 l/seg
TOTAL			3.773,33 l/seg



Se declara que esta memoria justificativa y de ordenación de los usos y equipamientos para el desarrollo urbanístico del sector de la zona industrial de la Vega 3, en el término municipal de Villa del Río, se ajusta a lo establecido en el artículo 17.1 de la Ley 11/1995 de 23 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en el artículo 17.1 de la Ley 1/2007 de 16 de febrero, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en el artículo 17.1 de la Ley 1/2007 de 16 de febrero, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Caudales. Hipótesis 2 : Aguas Negras.

Una dotación de 60 m3/Ha/día, que se aplica a las superficies de parcelas resultantes.

El coeficiente punta estimado es de 8 horas, horario laboral en este tipo de implantaciones, por lo tanto el caudal instantáneo será de: 60.000/ 8*10.000 = 0,75 l/h.m2.

El sector presenta una superficie de aprovechamiento lucrativo de 41.803 m2, lo que supone una dotación de: 160.048* 0,75/3.600 = 33,34 l/sg.

- La dotación de la zona Social Comercial es la equivalente 2,05 l/sg.
- La dotación correspondiente al viario es la equivalente 0,83 l/sg.
- La dotación de la zona verde, equivale a 1,37 l/sg.

El proyecto de urbanización contemplará la aplicación de la normativa en vigor y en particular la siguiente:

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS GENERALES PARA TUBERÍAS DE SANEAMIENTO DE POBLACIONES.

Orden de 23 de septiembre de 1.986 del M ^o de Obras Públicas y Urbanismo.	B.O.E.	23.09.86
--	--------	----------

NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES URBANAS

Real Decreto Ley 11/1995 de 28 de diciembre. Jefatura del Estado.	B.O.E. 312	30.12.95
Real Decreto 509/1994 de 15 de marzo. Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente. de Desarrollo de la Ley 11/1995	B.O.E. 77	29.03.96
Modificación - Real Decreto 2116/1998 de 2 de octubre. Ministerio de Medio Ambiente	B.O.E. 251	20.10.98

REGLAMENTO DE RESIDUOS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

Decreto 283/1995 de 21 de noviembre	BOJA 161	19.12.95
-------------------------------------	----------	----------

ORDENANZA DE VERTIDOS NO DOMÉSTICOS E INDUSTRIALES

NE/NT/002 Ed.5 Normas Particulares de la Empresa Municipal	B.O.P. 32	04.03.03
--	-----------	----------

4.3. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO.

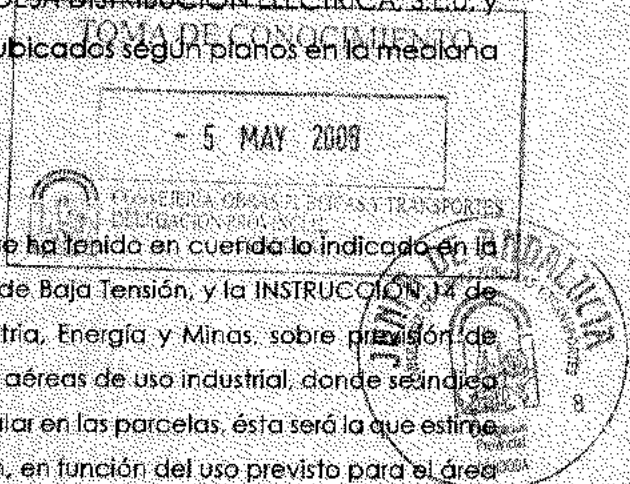
Suministro

De acuerdo a las indicaciones que establece la Compañía Suministradora Sevillana Endesa de Electricidad, el suministro de energía eléctrica al sector en principio se realizara desde

Para ello será necesario de acuerdo al RD. 1955/2000, realizar la red exterior de alimentación mediante una línea subterránea de media tensión doble circuito que deriva de dicha subestación r, propiedad de ENDESA DISTRIBUCIÓN ELECTRICA, S.L.U. y que conecta con los centros de transformación ubicados según planos en la medianera del vial principal Y2 / Y3.

Centros de transformación y Previsión de cargas

Para la determinación de la potencia demandada, se ha tenido en cuenta lo indicado en la instrucción ITC-BT-10 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y la INSTRUCCION 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso industrial, donde se indica que: Si no se conoce de antemano la potencia a instalar en las parcelas, ésta será la que estime el técnico que redacta el proyecto de electrificación, en función del uso previsto para el área de uso industrial y de la planificación urbanística, con los siguientes mínimos de potencias por parcela en función de la superficie total de ésta:



Superficie de parcela (m²)	Potencia prevista mínima (Kw)
S ≤ 300	15
300 < S ≤ 1000	15 + 0,05 (S-300)
1000 < S	0,05 S

La potencia prevista total será la suma total de las potencias parciales dependiendo del tipo de suministro, determinada de la siguiente manera:

TIPO SUMINISTRO	Superficie suelo (m2.s)	Superficie construida (m2.t) Sc.	POTENCIA UNITARIA (w . m2) Pu	POTENCIA TOTAL Sc * Pu
INDUSTRIAL	139.172,30	160.048,15	50 w/m2	7.948.380,00 w.
EQUIPAMIENTO	8.838,02		50 w/m2	448.032,50 w.
ZONAS VERDES	24.672,17		2 w/m2	49.347,00 w.
VIARIO	48.169,40		1 w / m2	48.276,24 w.
POTENCIA TOTAL				8.494.036,74 w.

ANTONIO PEÑA AMARO ... PEDRO PEÑA AMARO
 ARQUITECTOS

Disposición que otorga el Sr. Secretario del Ayuntamiento de Sevilla...
 Foto: Juan López Ballester

EQUIPO REDACTOR

Características de las redes

- 5 MAY 2008

AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RIO



La instalación cumplirá la normativa oficial vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias y normas de la Compañía Suministradora. Para su calculo se tendrá en cuenta la intensidad admisible así como que la caída de tensión en cada circuito sea inferior a la permitida por el Reglamento Electrotécnico vigentes.

Las canalizaciones para los conductores de distribución de energía en Baja Tensión estarán constituidas por tubos de plástico corrugado, tipo PE-AD, y 160 mm de diámetro, colocados en zanjas de 0,40 cm. de anchura y 0,80 cm. de profundidad bajo tubo o canalizaciones a una profundidad mínima de 0,60 m. y con las arquetas o registros necesarios.

Todos los conductores para distribución de energía en Baja Tensión serán del tipo Hersafene o similar, de aluminio, designación UNE RV 0,6/1 KV., aislamiento de polietileno reticulado

La tensión será de 400V entre Fases y 230 v entre fases y neutro, utilizada por la Empresa Suministradora.

En cada punto de derivación a parcelas y en cada cambio de alineación se construirá una arqueta y en las alineaciones, para promediar los tramos, también se construirá una arqueta cada 40 m. aproximadamente. Estas arquetas serán prefabricadas de hormigón. Sus dimensiones serán de 0,905 x 0,815 m. y 1,300 m. y de 1,45 x 0,815 m. x 1,300 m. de profundidad. En el plano correspondiente, se ha trazado la distribución más racional de estas líneas.

Para su calculo se tendrá en cuenta la intensidad admisible así como que la caída de tensión en cada circuito sea inferior a la permitida por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Quilómetros que extiende ya, Secretario Edil. Local de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos adjuntos pertenecientes al Texto Refundido ordenado a la inscripción de un suelo urbanizable en el expediente de clasificación de suelo urbanizable correspondiente a la Vega 3ª dentro aprobado por el Ayuntamiento de Villa del Río en sesión celebrada el día 29 de noviembre de 2007, Villa del Río a 20 de Septiembre de 2007.

Edu. José María Quintanilla

INNOVACIÓN

MINISS 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 JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACION

TOMA DE CONOCIMIENTO

4 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

ALUMBRADO PÚBLICO.

- 5 MAY 2000

El alumbrado público se alimentará del centro de transformación previsto por áreas conforme el esquema indicado en la planimetría y situándose el centro de mando en este. El centro de mando deberá ser conforme a las disposiciones establecidas en el servicio Municipal de Alumbrado Público.

Se han previsto tres centros de mando que se alimentan desde los cuadros de Baja Tensión de los centros de transformación respectivamente para la iluminación de los viales. Para la iluminación de las zonas verdes se establecerán las condiciones y demás características en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

La red será enterrada bajo tubo a una profundidad mínima de 0.40 m, trifásica con neutro a 230/400 v, conectándose las lámparas, con su equipo de encendido a 230 v, entre fase y neutro. Se emplearán cables con cubierta y aislamiento de materiales termoplásticos especiales, con conductores de cobre y tensión nominal de 0,6/1 Kv. Las secciones de los cables vendrán determinadas en función de la intensidad admisible y la caída de tensión permitida que según Reglamento Electrotécnico Baja Tensión.

Protección Eléctrica:

Todos los circuitos de alimentación del alumbrado público irán protegidos a su salida de los centros de mando por cortocircuitos fusibles calibrados. Con objeto de que una avería en una derivación a un punto de luz no repercuta en los demás del circuito, en los cofres de protección de poliéster reforzado situados en la base de todos los báculos, se colocarán fusibles de cartucho calibrados. Así mismo todas las columnas metálicas se pondrán a tierra mediante una pica de acero cobreado de 2 m. de longitud y 14 mm de diámetro mínimo con cable de unión de Cu desnuda de 35 m/m2.

Diseño

En el cálculo del alumbrado el nivel de iluminación será de 25 lux para viario local y de 10-15 lux en las peatonales (Zona Verde); el factor de uniformidad a adoptar no será menor de 0.40. Para la reducción del consumo de energía, el encendido y apagado del alumbrado público se realizará mediante reloj astronómico.

El Ayuntamiento de Villavieja (P.º. Recopilación de la Real Cédula de 1777) y el Ayuntamiento de Villavieja (P.º. Recopilación de la Real Cédula de 1777) han acordado, a propuesta del Sr. Alcalde, la transformación de las zonas urbanizables de Villavieja (P.º. Recopilación de la Real Cédula de 1777) y Villavieja (P.º. Recopilación de la Real Cédula de 1777) en zonas urbanizables de tipo industrial, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de Villavieja (P.º. Recopilación de la Real Cédula de 1777) y Villavieja (P.º. Recopilación de la Real Cédula de 1777) de 2007.

El Sr. Alcalde Sr. Juan José...



INNOVACIÓN

NN 30 DE VILLA DEL RÍO RELATIVA A CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO "INDUSTRIAL LA VEGA 3"

PROPIETARIOS DEL ÁREA - CINCORES

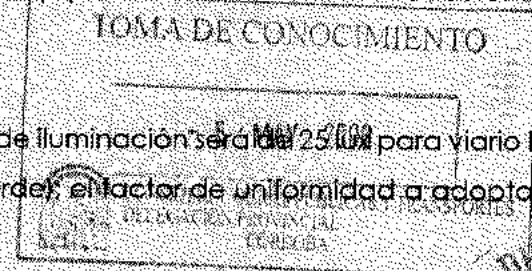
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Así mismo, y teniendo en cuenta que durante la noche disminuye considerablemente el tráfico de vehículos y peatones, se equiparán las luminarias con reductor de flujo de doble nivel.

En el cálculo del alumbrado el nivel de iluminación será de 25 lux para viario local y de 10-15 lux en las peatonales (Zona Verde); el factor de uniformidad a adoptar no será menor de 0,40.



Las luminarias y fuentes de luz serán eficaces adaptándose, por razones de uniformidad, a las del entorno según los criterios Municipales. Las luminarias deberán cumplir con las especificaciones de reducción de emisión al hemisferio Superior.



Dadas las características de la urbanización, así como la tipología de las edificaciones se ha optado por los siguientes tipos de luminarias, a concretar en el Proyecto de Urbanización:

- Para viales rodados: Báculo de 10 m. Luminaria modelo HSG S-306 o similar, carcasa de poliéster con fibra de vidrio, hermética con cierre de vidrio plano, instalada en A.F., lámpara de VSAP 150 w. y equipo de encendido.
- Para viales peatonales zonas verdes: Báculo de 4 m. Luminaria modelo CPS-401 o similar, marco de fundición de aluminio, Protector y cubierta de PC., lámpara de VSAP 150 w. y equipo de encendido. ()

La disposición adoptada ha sido al tresbolillo, unilateral y en oposición, según el vial o zona a iluminar, tal y como se aprecia en el plano correspondiente de la documentación gráfica y su separación máxima será de 40 metros, si bien el proyecto de urbanización podrá adoptar otros parámetros, debiéndolo justificar adecuadamente y en atención a los criterios del Servicio Municipal de Alumbrado. La interdistancia de luminarias, así como la potencia de las lámparas utilizadas se ajustará en cualquier caso en función de la anchura del vial y del nivel lumínico deseado.

Las características y trazados de las redes de suministro energía eléctrica y alumbrado público aparecen definidos en el Plano F1 y F2 respectivamente de los planos de Ordenación del Plan.

AMONIO PEÑA AMARO - PEDRO PEÑA AMARO
ARQUITECTOS

Diligencia que cumple yo, Secretario Real, Acordado de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Plan Urbanístico correspondiente a la Urbanización de las Zonas Municipales relativas a la clasificación de 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.

EQUIPO REDACTOR

Peña Peña Amaro

4.4. RED DE TELECOMUNICACIONES. CANALIZACIÓN TELEFÓNICA.

La 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.

Cabe evaluar una primera aproximación a la previsión de demanda, que deberá ser concretada a partir de la ordenación detallada y su zonificación. En este sentido consideraremos una media de dos líneas por parcela que con los datos de la propuesta de ordenación (116 parcelas, incluidos aprcomientos), que afectadas por el coeficiente 1,4 de demanda a largo plazo, supone una demanda de unos 400 pares físicos para el sector industrial exclusivamente.

Los puntos de interconexión propuestos separarán la red de alimentación de la red de distribución interior que se desarrollara para el sector residencial.

Constara de las siguientes redes, siguiendo los criterios marcado por la oficina Técnica de TELEFÓNICA (Planificación e Ingeniería).

Red de alimentación

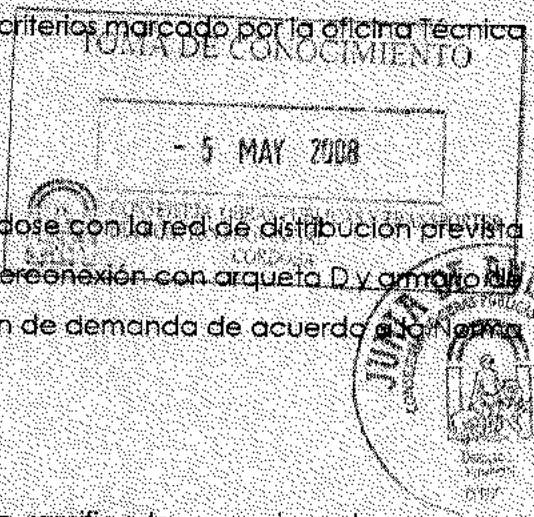
La red de alimentación se instalará, conectándose con la red de distribución prevista para el sector, a través de los dos puntos de interconexión con arqueta D y armario de INTERCONEXIÓN de capacidad según previsión de demanda de acuerdo a la Norma NP-P1-001.

Redes de distribución.

Se prevé una red de distribución subterránea ramificada en varias rutas, que nos permitirán abastecer a los distintos puntos de distribución de cada manzana. Este esquema previsto responde a la parcelación propuesta, por lo que en el Proyecto de Urbanización se ajustará a la parcelación definitiva.

En la red se dispondrán las arquetas D, en caso de ser punto de distribución y paso a la vez, y arquetas H en caso de ser punto extremo de distribución y las necesarias arquetas H de paso de forma tal que no se supere 150 m. entre las mismas.

El presente documento es una copia de la memoria justificativa y de ordenación de la urbanización de NN 55 de Villa del Río, relativa a la clasificación de suelo urbanizable ordenado "Industrial La Vega 3". El presente documento es una copia de la memoria justificativa y de ordenación de la urbanización de NN 55 de Villa del Río, relativa a la clasificación de suelo urbanizable ordenado "Industrial La Vega 3". El presente documento es una copia de la memoria justificativa y de ordenación de la urbanización de NN 55 de Villa del Río, relativa a la clasificación de suelo urbanizable ordenado "Industrial La Vega 3".



INNOVACIÓN

NI 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

JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Los puntos de distribución (armarios de distribución) se sitúan de forma tal que el recorrido de las acometidas (red de dispersión exterior) sea lo más corta posible, para lo cual la ubicación de estos será aproximadamente en el centro de gravedad de la zona de servicio asignada a los mismos.

La capacidad de los puntos de distribución será como máximo de 25 pares, considerando a ésta con una ocupación máxima de 20 a 22 abonados.

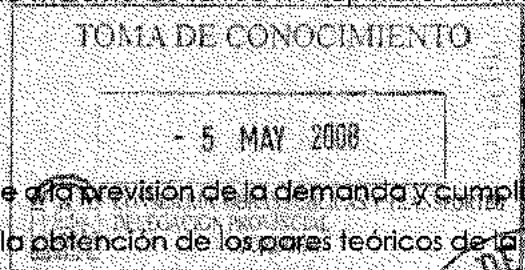
red de dispersión.

Parte de los puntos de distribución (armarios de distribución) y estará formada por los pares individuales de acometida que discurrirá por los conductos o canalizaciones hasta las arquetas de acometida para cada parcelas residencial. Las arquetas tipo D se utilizarán tanto para distribución de acometidas como para dar paso a uno o dos grupos de acometidas. El recorrido máximo de la red no superará en ningún caso los 100 metros.

Previsión de demanda.

El diseño y dimensionado responde a la previsión de la demanda y cumplirá las normas de la Compañía Telefónica. Para la obtención de los pares teóricos de la red se realiza una evaluación conformen a la Norma NP-P1-001. Se utilizan los siguientes factores:

- Coeficiente de línea correspondiente al factor de previsión de demanda: 3 pares por vivienda y 2 en el caso de equipamientos.
- Coeficiente 1.4 en previsión de crecimiento de la red del 70%.



El proyecto de urbanización contemplará en la instalación de la red de canalizaciones la normativa específica de **Proyectos y Operaciones para las Redes Telefónicas en Urbanizaciones NP-P1-001 y Canalizaciones subterráneas en urbanizaciones y polígonos industriales (NT.F1.003).**

Se requerirá la aprobación de la Compañía Telefónica Departamento de Ingeniería y se considerará el convenio específico con la entidad promotora, en lo relativo a la construcción de la red de distribución.

Las características y trazado de la red para la canalización de Telefonía aparece definida en el **Plano G** de los planos de Ordenación del Plan.

Este documento es una copia no controlada de un documento original que forma parte de un expediente administrativo. Toda reproducción o modificación de este documento sin el consentimiento expreso de la Subsección Promoción de Urbanismo y Obras Públicas de este Ayuntamiento de Villa del Río quedará sujeta a las sanciones de ley. Toda reproducción o modificación de este documento sin el consentimiento expreso de la Subsección Promoción de Urbanismo y Obras Públicas de este Ayuntamiento de Villa del Río quedará sujeta a las sanciones de ley.

Sr. Juan Carlos Rodríguez

5. PROGRAMA. GESTIÓN URBANÍSTICA.

Con la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, las cuestiones relativas a la programación y evaluación económica y financiera de las diferentes actuaciones contempladas en el planeamiento general han quedado sustancialmente flexibilizadas. Así, en el artículo 18. Previsiones sobre las Unidades de Ejecución, sistemas de actuación y plazos se establece:

1. Los instrumentos de planeamiento, cuando resulte propio de la ordenación urbanística que establezcan podrán contener la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación de los sistemas de actuación, conforme a los requisitos y reglas establecidas en esta Ley.
2. Igualmente, con carácter general o para determinados sectores, áreas o zonas de la ordenación urbanística, los instrumentos de planeamiento podrán fijar plazos máximos para:

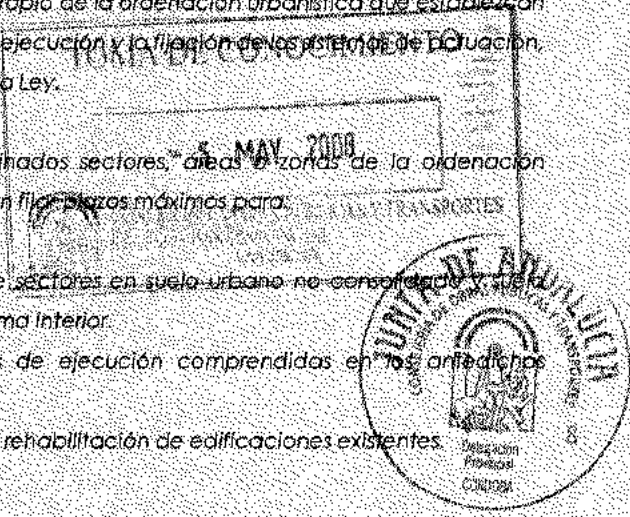
- a) La ordenación detallada de sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y de áreas de reforma interior.
- b) La ejecución de unidades de ejecución comprendidas en los antedichos sectores y áreas.
- c) La edificación de solares y la rehabilitación de edificaciones existentes.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior:

- a) El Plan General de Ordenación Urbanística contendrá el plazo de ejecución de las áreas y sectores para los que haya establecido la ordenación detallada.....
- b) El plan de sectorización especificará los plazos para su ordenación detallada, cuando ésta no haya quedado por él establecida, y los relativos a la ejecución y edificación del sector.

El establecimiento de plazos, tanto para la ordenación detallada como para el inicio de la actividad de ejecución, es una facultad discrecional del planeamiento general (podrán contener delimitación de unidades de ejecución y sistemas de actuación y podrán fijar plazos máximos tanto para la ordenación detallada de áreas y sectores como para la ejecución de las unidades comprendidas en dichas áreas y sectores).

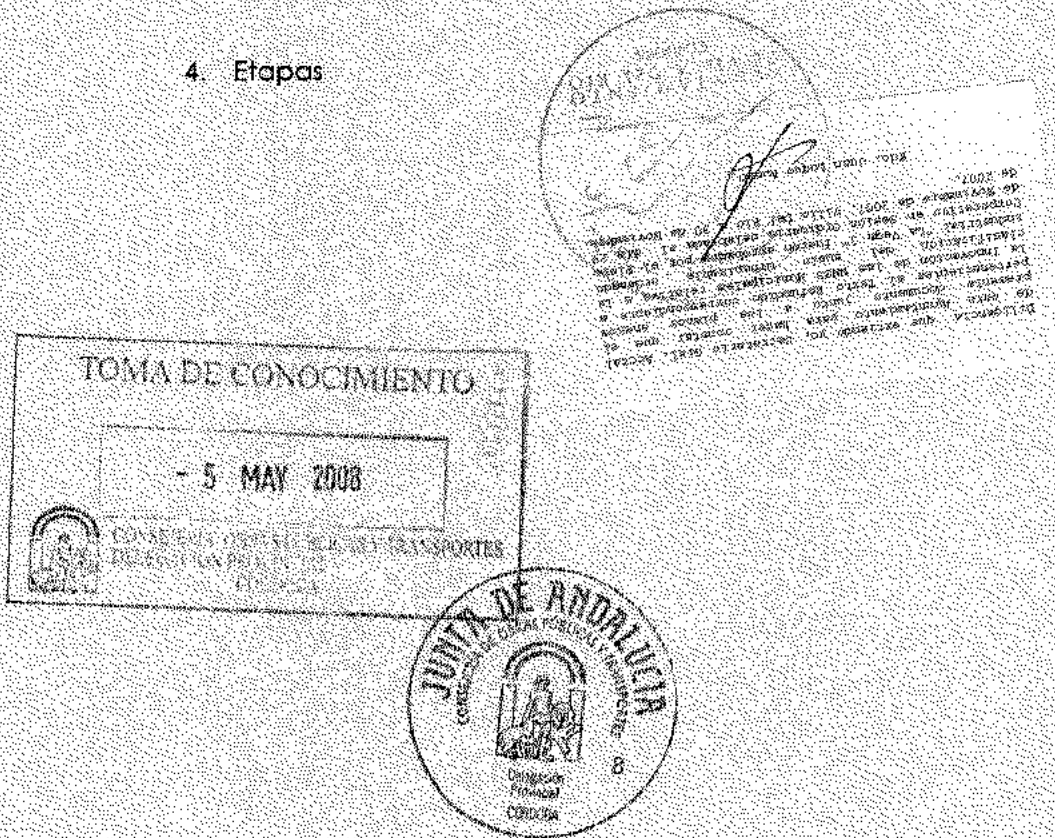
Únicamente en el caso de áreas y sectores para los que el planeamiento general haya establecido la **ordenación detallada** la Ley obliga a fijar el plazo de ejecución (artículo 18.3.a).



D. [Signature]
 [Illegible vertical text]

La presente Innovación con carácter de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de VILLA DEL RÍO para la clasificación de suelo urbanizable ordenado INDUSTRIAL LA VEGA 3 establece entre sus determinaciones la ordenación pormenorizada del nuevo sector de suelo urbanizable por lo que contiene las siguientes previsiones relativas a la programación:

1. Iniciativa de la actuación y forma de gestión.
2. Plazos máximos para la ejecución del sector
3. Delimitación de unidades. Orden de prioridad de la ejecución y Sistema de actuación
4. Etapas



INNOVACION

NN.SS 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 JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACION

5.PROGRAMA Y GESTION URBANISTICA

5.1. INICIATIVA DE LA ACTUACION Y FORMA DE GESTION.

El carácter de la actuación prevista corresponderá a la esfera privada, por lo que la iniciativa y forma de gestión de la actuación será igualmente privada.

5.2. PLAZOS.

En relación al art. 18 de la LOUA se establecen los siguientes plazos para la ejecución de la Unidad de Ejecución así como para la edificación de solares.

- El plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión equidistribución y urbanización será de **TREINTA Y CUATRO meses** a partir de la aprobación definitiva de la presente innovación de las NN.SS.
- El plazo para la solicitud de licencia de obras de edificación será de 96 meses (**OCHO años**) a partir de la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

Podemos desglosar aproximadamente los plazos previstos en relación a las distintas fases y etapas que conforman la gestión y ejecución del sector conforme a los plazos estimados y etapas se definen en el siguiente apartado.

ESTIMACION O DESARROLLO	JUNIO 2007	MARZO 2008	JULIO 2008	OCTUBRE 2008	ABRIL 2010	ABRIL 2010	PLAZOS MAXIMOS
PROYECTO REPARCELACION	BASES Y ESTATUTOS	TRAMITACION JUNTA	APROBACION DEFINITIVA				** JULIO 2008
PROYECTO URBANIZACION		TRAMITACION	APROBACION DEFINITIVA				** JULIO 2008
OBRAS URBANIZACION				INICIO OBRAS	FINAL OBRAS		** ABRIL 2010
EDIFICACION					SOLICITUD LICENCIAS OBRAS	FINAL PLAZO LICENCIAS	** ABRIL 2018

** Determinación de la INNOVACIÓN. Estimada respecto a la Aprobación Definitiva de la misma en JUNIO 2007.

Delegación del Sr. Secretario Genl. Municipal de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los anexos que se adjuntan al texto base relativo a la innovación de las NN.SS. urbanísticas relativas a la clasificación del suelo urbanizable ordenado industrial de Villa del Río y fueron aprobados por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 29 de Noviembre de 2007. VILLA DEL RIO a 29 de Noviembre de 2007.

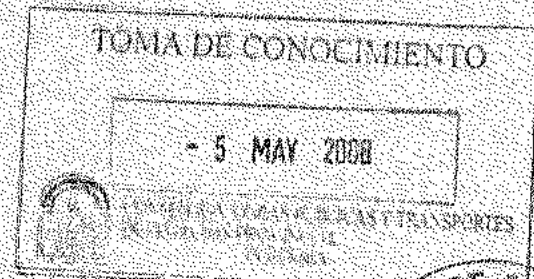
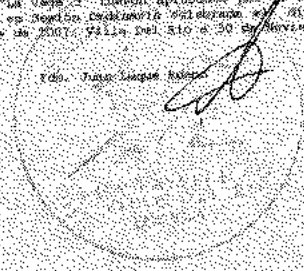
Edo. Juan Carlos Amaro

5. 3. DELIMITACIÓN DE UNIDADES. ORDEN DE PRIORIDAD DE LA EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Dadas las características de la ordenación, la gestión unitaria y la concepción del modelo el desarrollo del sector se realizará en una única **Unidad de Ejecución** a desarrollar mediante el **sistema de compensación**. Al establecerse una sola unidad y polígono de ejecución no existe orden de prioridad de ejecución para el desarrollo del sector.

El presente documento, junto a los planos anexos pertenecientes al texto refundido correspondiente a la innovación de los planos urbanísticos relativos a la clasificación del suelo urbanizable ordenado industrial "La Vega 3" fueron aprobados por el Pleno Corporativo en Sesión celebrada el día 28 de Noviembre de 2007, Villa del Río a 30 de Noviembre de 2007.

Ido. Juan López Salas



INNOVACIÓN

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

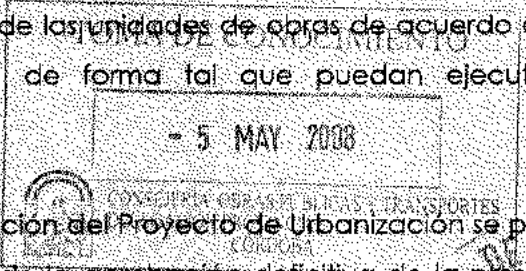
PROPIETARIOS DEL ÁREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

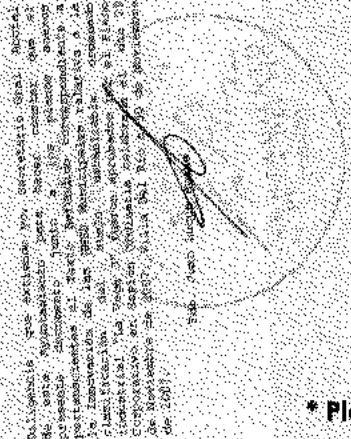
5 PROGRAMA Y GESTIÓN URBANÍSTICA

El proyecto contemplará el faseado de las unidades de obra de acuerdo a las características de la urbanización, de forma tal que puedan ejecutarse adecuadamente.



- Para la presentación a tramitación del Proyecto de Urbanización se prevé como máximo **8 meses** desde de la aprobación definitiva de la presente Innovación.

- Para la conclusión de las obras de urbanización se prevé como máximo **DIECIOCHO MESES** desde la aprobación conforme a las Ordenanzas Municipales, del Proyecto de Urbanización.



*** Plazos.**

- La obra de urbanización se comenzará en el plazo de **TRES meses** a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización.
- La urbanización habrá de estar concluida dentro del plazo que el proyecto correspondiente establezca, y en todo caso a los **DIECIOCHO meses** de su iniciación.

B) PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Se formulará por la Junta de Compensación. Para el procedimiento y reglas en el proyecto de Reparcelación se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, sección 4 del capítulo II del Título III de la LOUA.

C) PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

El proyecto de urbanización será único para todo el SECTOR definiéndose una única etapa para su ejecución, independientemente de las fases de unidades de obra que se establezcan para su adecuada ejecución. Lo promoverá la Junta de Compensación.

INNOVACION

PLAN DE VILLA DEL RIO RELATIVA A CLASIFICACION DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

"INDUSTRIAL LA VEGA 3"

PROPIETARIOS DEL AREA - CINCORES

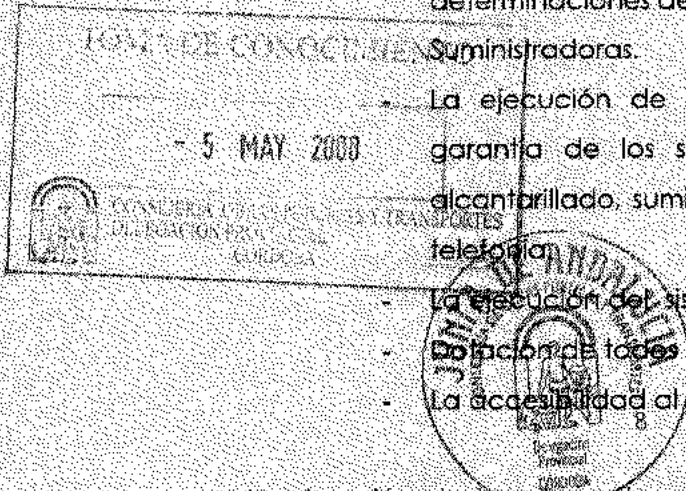
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RIO.

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACION

5.PROGRAMA Y GESTION URBANISTICA

En cualquier caso las obras de urbanización deberán garantizar las siguientes aspectos:

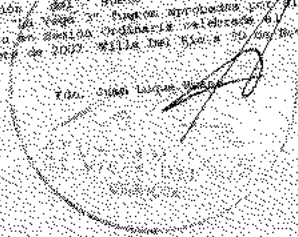
- Desviación o desmantelamiento en su caso de las redes de infraestructuras que atraviesan el sector de acuerdo a las determinaciones de la Innovación y prescripciones de las Compañías Suministradoras.
- La ejecución de las conexiones exteriores de infraestructura y garantía de los servicios de abastecimiento de agua, red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.
- La ejecución del sistema local de espacios libres.
- Dotación de todos los servicios indicados en el Plan Parcial.
- La accesibilidad al sector.



La duración de las obras de urbanización para todo el sector no superará en cualquier caso el plazo de 18 meses desde su iniciación.

Ejecutadas las obras de urbanización definidas en esta fase, el área quedará urbanizada y apta para la edificación.

Delegación que extiende el Secretario Gral. Local de este Ayuntamiento para hacer constar que es fielmente documentado, siendo a los efectos antes referidos el texto Redundante correspondiente a la Innovación de Suelo Urbanizable relativo a la clasificación de Suelo Urbanizable, el Plan Parcial Industrial "La Vega 3" que es aprobado por el Pleno Corporativo en sesión ordinaria celebrada el día 29 de Noviembre de 2007. Villa del Río a 29 de Noviembre de 2007.



INNOVACION

PLAN DE VILLA DEL RIO RELATIVA A CLASIFICACION DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO "INDUSTRIAL LA VEGA 2"

PROPIETARIOS DEL AREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RIO.

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACION

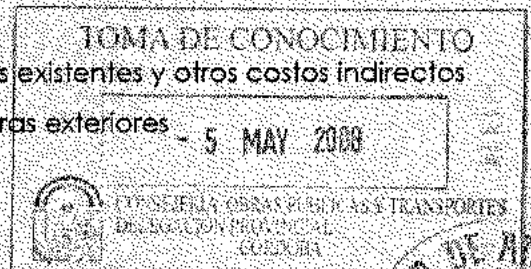
6 VIABILIDAD TECNICA Y ECONOMICA

6.1. VALORACION DE COSTOS.

El estudio de costes se estructura de acuerdo con el Plan de Etapas y para la totalidad del sector al ser una única unidad de ejecución.

Se analizan los tres ordenes de costes que deberán ser sufragados por los promotores de la propuesta.

- A. Coste de urbanización.
- B. Coste de indemnizaciones de obras existentes y otros costos indirectos
- C. Costes de refuerzo de infraestructuras exteriores



A) VALORACION COSTOS DE URBANIZACION.

Se indican a continuación la valoración económica de la implantación de las obras y de la ejecución de las obras de urbanización, considerándose el momento de su implantación conforme a lo definido en el Plan de Etapas. La evaluación del importe se realiza como costo total ejecución material incluyendo el beneficio Industrial de la Contrata, Gastos Generales y el Impuesto Valor Añadido. Las valoraciones siguientes se realizan de acuerdo a las superficies según los usos delimitadas en la presente ordenación parmenorizada.

*** Sistema viario.**

48.054,40 m², de sistema viario incluyendo preparación del terreno (movimientos de tierras, apertura de cajas, compactaciones, transporte a vertedero, etc.) en calzadas, cunetas, acerados, glorietas y aparcamientos, incluyendo la formación de bases de zahorra y gravas, terminación de firmes, acabados de acerados y aparcamientos, apertura de cunetas y pasos sobre cuneta, bordillos, vados señalización y regulación de tráfico mediante señalizaciones verticales y horizontales, según normativa municipal etc. y según el diseño del correspondiente Proyecto de urbanización.

a 43,62 €/m².....2.096,247 €.

Valiéndose que existe ya, Secretario Gral. Acreditado de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento surge a los planes, obras y proyectos de urbanización en el sector delimitado correspondiente a la Innovación de las Áreas Municipales relativas a la clasificación del suelo urbanizable ordenado Industrial "La Vega 2" dentro aprobado por el Plan Corporativo de Gestión Ordenación Urbanística de 2007, Villa del Río a 20 de Septiembre de 2007.

Fdo. Juan López Buzón

INNOVACIÓN

NN 55 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 JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

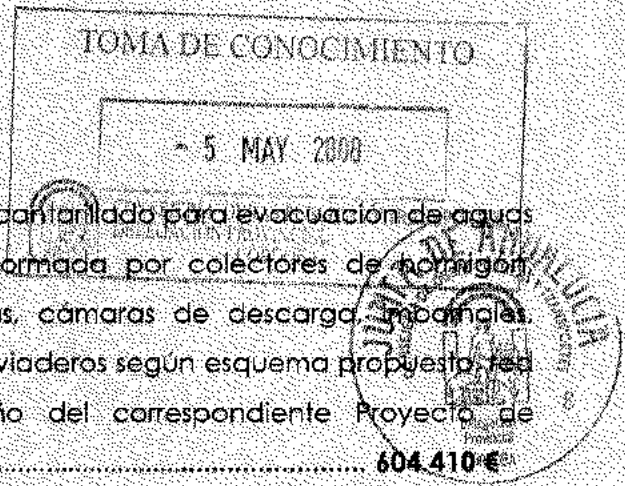
6. VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA

*** Servicio de abastecimiento de agua**

Instalación completa de red de abastecimiento de agua, en una superficie viaria de unos 48.054,40 m², formada por canalizaciones en fundición dúctil, juntas, hidrantes, bocas de riego, llaves de paso y acometida, llaves de corte, purga y desagüe, realizada según las normas de la Compañía suministradora EMPROACSA y NTE-IPF, terminada y funcionando, incluso conexiones con la red existente municipal indicadas según el diseño del correspondiente Proyecto de urbanización..... **388.549 €**

*** Servicio de evacuación de aguas residuales.**

Instalación completa de red separativa de alcantarillado para evacuación de aguas residuales y pluviales de la urbanización formada por colectores de hormigón, polietileno o PVC, pozos de registro, tapas, cámaras de descarga, bombas, acometidas a parcelas, red de pluviales y aliviaderos según esquema propuesto, red terminada y funcionando según el diseño del correspondiente Proyecto de urbanización..... **604.410 €**



*** Servicio de suministro de energía eléctrica y alumbrado público**

Instalación completa de red de distribución y suministro de energía eléctrica en Baja tensión comprendiendo instalación de red subterránea, arquetas, conectadores y cajas de distribución terminada y funcionando, así como red en Media y Alta Tensión, soterramiento de líneas existentes, puntos de conexión con las redes exteriores, distribución en red enterrada a los centros de transformación, ejecución de centros de transformación, equipamiento de los mismos; red terminada y servicio funcionando e instalación completa de alumbrado público en el sistema viario y sistema de espacios libres formado por red de distribución subterránea incluyendo parte proporcional de centro de mando, luminarias tipo báculo, arquetas de paso, red de protección, etc; red instalada y servicio funcionando según el diseño del correspondiente Proyecto de urbanización, **1.256.789 €**

Eligencia que estando ya suscrita una licitación de este Ayuntamiento para hacer entrega de este presente documento junto a los pliegos correspondientes a la ejecución de las obras relativas a la clasificación del suelo urbanizable ordenado industrial "La Vega 3ª" Tercera aprobada por el Pleno Corporativo en sesión ordinaria celebrada el día 28 de Noviembre de 2007 y Villa del Río a 30 de Noviembre de 2007.

ANTONIO PEÑA AMARO - PEDRO PEÑA AMARO
ARQUITECTO

EQUIPO REDACTOR

Fdo. José María Ruano

INNOVACIÓN

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

PROPIETARIOS DEL AREA - CINCORES

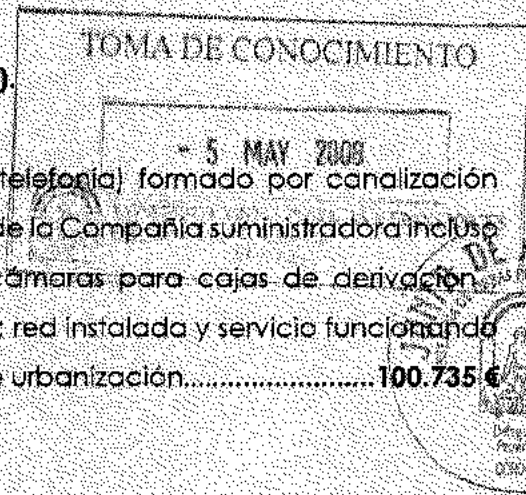
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO.

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

6. VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA

*** Servicio de telecomunicaciones (red telefónica).**

Instalación completa de telecomunicaciones (telefonía) formado por canalización telefónica enterrada realizada s/ prescripciones de la Compañía suministradora incluso cámaras y arquetas de registro H, D y M, y cámaras para cajas de derivación conexión con la red de telefónica existente etc. ; red instalada y servicio funcionando según el diseño del correspondiente Proyecto de urbanización..... **100.735 €**



*** Sistema de espacios libres.**

24.672,17 m² de urbanización y jardinería de espacios libres, comprendiendo movimiento de tierras de préstamo, la ejecución de sendas, parterres, plantación de especies arbóreas, arbustivas y florales, tratamiento de zonas, red de riego, incluso mobiliario urbano, etc. según el diseño del correspondiente Proyecto de urbanización.

a 14,19 €/m².....350.174 €

CUADRO RESUMEN DE LA VALORACIÓN

	SISTEMA / SERVICIO A IMPLANTAR	COSTO TOTAL €	%
1	* Sistema Viario.	2.096.24	43,70
2	* Servicio de Abastecimiento de agua y conexiones exteriores	388.549	8,10
3	* Servicio de Evacuación de aguas residuales.	604.410	12,60
4	* Servicio de Suministro de energía eléctrica, alumbrado público	1.256.789	26,20
5	* Servicio de Telecomunicaciones.	100.735	2,10
6	* Sistema de Espacios libres.	350.174	7,30
TOTAL INVERSIÓN URBANIZACIÓN INTERIOR		4.796.903	100,00

Un avance de los costos de urbanización por capítulos conforme a las previsiones de la innovación es el siguiente:

ANTONIO PEÑA AMARO - PEDRO PEÑA AMARO

ARQUITECTOS

El/los abajo firmante/s, Secretario/a, he/ha acordado/s que el presente documento junto a los planos adjuntos pertenecientes al Expediente Municipal correspondiente a la ejecución de las obras 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 29 de Noviembre de 2007, Villa del Río a 10 de Noviembre de 2007.

Fdo. Juan Luis Rodríguez

EQUIPO REDACTOR

CAPITULOS		%	IMPORTE EUROS
C1	Demoliciones	0,15	5.639
C2	Movimienta de tierras	12,90	484.953
C3	Viales, pavimentacion etc	31,00	1.165.392
C4	Evacuacion de aguas	11,45	430.443
C5	Abastecimiento	8,00	300.746
C6	Energia electrica	26,00	977.425
C6.1	Conexiones exteriores red media		97.743
C6.2	Salterramiento Red Alta tension		156.388
C6.3	Inst.Centros de Transf.		107.517
C6.4	Red baja		76.239
C6.5	Baja Tension		87.968
C6.6	O.Fabrica c.T.		41.052
C6.7	Alumbrado Publico		361.647
C6.8	O.Fabrica red baja		48.871
C7	Telefonia	2,00	75.187
C7.1	unotelefonica		36.090
C7.2	Operador dos		39.097
C9	Señalización	0,30	11.278
C10	Jardineria y Espacios Libres	7,00	263.153
C11	Salud	1,20	45.112
TOTAL P.E.M.		100,00	3.759.328
G Generales+BI Beneficio Industrial y G.G 10			375.933
PEM +GG y BI			4.135.261
IVA			661.642
TOTAL			4.796.903

Del resultado del estudio de costes obtenemos una valoración media y específica de:

Costo por m² de vial..... 99,58 €/m²
Costo por m² de superficie bruta del sector..... 21,70 €/m²

TOMA DE CONOCIMIENTO
 - 5 MAY 2008
 JUNTA DE ANDALUCIA
 DEPARTAMENTO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
 DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS
 SECCION DE OBRAS DE CARRETERA

Diligencia que otorgo el Secretario General Acordado de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente expediente junto a los planos anexos pertenecientes al Puesto de Estudio correspondiente a la Innovación de las zonas Municipales relativas a la clasificación de suelo urbanizable 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 30 de Noviembre de 2007.



INNOVACIÓN

NN 22 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 JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

6 VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA

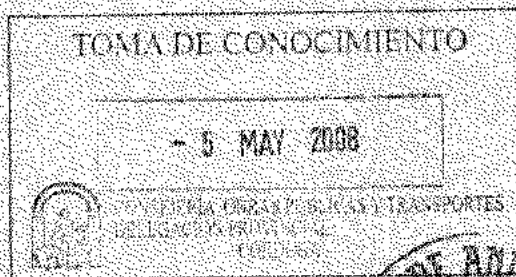
B. OTROS GASTOS E INDEMNIZACIONES

Se indican a continuación una valoración económica proporcional de los gastos derivados de los honorarios técnicos por redacción de los instrumentos de planeamiento, Innovación del Planeamiento, Estudio de Impacto Ambiental, Ensayos Geotécnicos, Topografía, Proyecto de Urbanización, Junta de compensación y Proyecto de Reparcelación así como la evaluación de las correspondientes tasas de obras de Urbanización, gastos de notaría, gestión etc. Por otro lado no existen indemnizaciones

CONCEPTO	Coste total en euros
* Honorarios técnicos de topografía...	Se valora, en su conjunto por el 15,00 % sobre los costos urbanización
* Honorarios técnicos redacción Innovación	
* Honorarios técnicos de Geotecnia	
* Honorarios técnicos redacción E.I.A	
* Honorarios técnicos Proyectos Reparcelación	
* Honorarios técnicos Proyectos Urbanización	
* Junta de Compensación	
* Tasas Municipales, Licencias, Notarios,)	
* Gastos generales de gestión	
TOTAL COSTOS TÉCNICOS Y LICENCIAS y GASTOS GENERALES	719.500

RESUMEN

CONCEPTO	COSTO euros
1 * Indemnizaciones	0
2 * Otros gastos. Documentación y licencias	719.500
TOTAL OTROS GASTOS	719.500



Diligencia que otorgo el Sr. Secretario General Auxiliar de este Ayuntamiento para dar fe de que el presente documento sujeta a los planes urbanísticos pertenecientes al Plan Urbanístico correspondiente a la Innovación de los usos municipales relativos a la urbanización del suelo urbanizable planeado Industrial "La Vega 3ª" dentro del Plan de Ordenación de Uso "Villarreal" aprobado el día 22 de Noviembre de 2007. Villa del Río a 30 de Noviembre de 2007.

Fdo. Juan Luis...



INNOVACIÓN

MEMORIA 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 JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACION

6 VIABILIDAD TECNICA Y ECONOMICA

TOMA DE CONOCIMIENTO 73

- 5 MAY 2000

C. REFUERZO DE INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES

Se considera en este apartado la estimación de costos derivados de las Conexiones exteriores definidas en el apartado correspondiente de Determinaciones, realizados coordinadamente con las Compañías responsables de los servicios:

- Conexión viaria de enlace de la rotonda de acceso al sector con la rotonda de intersección de la carretera de la Vega CP-180 con los accesos a la Autovía N-IV.
- Conexión de la Infraestructura de Alcantarillado a la red general y verificado al colector marginal del EDAR, previo aliviadero al río.
- Suministro Eléctrico desde la Subestación eléctrica situada aproximadamente a 850 mts.

Tendremos:

CONCEPTO. GASTOS DERIVADOS DEL REFUERZO Y MEJORA DE LAS INFRAESTRUCTURAS.	COSTO EUROS
1 CONEXIÓN VIARIA EXTERIOR DE ACCESOS	22.000
2 CONEXIÓN DEL ALCANTARILLADO A LA RED DEL EDAR	120.000
3 CONEXIÓN INFRAESTRUCTURAS DE SUMINISTRO ELÉCTRICO	180.000
TOTAL CONEXIONES Y REFUERZO INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES	322.000

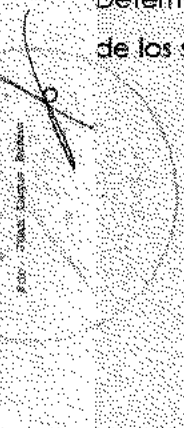
EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN "INDUSTRIAL LA VEGA 3"

Obtenemos la siguiente evaluación de costos resumida

	A) COSTOS URBANIZACIÓN	B) OTROS GASTOS	C) CONEXIONES EXTERIORES INFRAESTRUCTURAS	TOTAL COSTOS
TOTAL SECTOR	4.796.703 €	719.500 €	322.000 €	5.838.403 €

La evaluación total de inversión o costes de las obras de urbanización, de implantación de los servicios, gastos generales y conexiones de infraestructuras es de CINCO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS TRES EUROS.

Diligencia que debe ser otorgada por el Ayuntamiento de Villa del Río, en el momento de la inscripción de este expediente en el Registro Municipal de Urbanización, para que el Ayuntamiento de Villa del Río, en el momento de la inscripción de este expediente en el Registro Municipal de Urbanización, se comprometa a dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 15 del Real Decreto 1073/2000, de 14 de Septiembre, que regula el procedimiento de urbanización en el ámbito de la Ley del Suelo de 1994.



INNOVACION

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

PROPIETARIOS DEL AREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RIO

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACION

6.VIABILIDAD TECNICA Y ECONOMICA

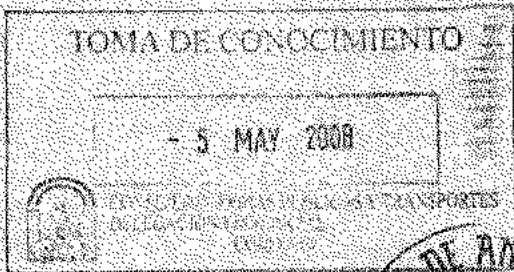
6.2. JUSTIFICACION DE LA VIABILIDAD ECONOMICA

Se reflejan en el siguiente cuadro las repercusiones por m² de VIARIO, m² SUELO BRUTO del sector, por m² SUELO NETO LUCRATIVO INDUSTRIAL correspondientes a las parcelas con calificación IND-V3 y por m² TECHO LUCRATIVO del uso INDUSTRIAL RESPECTO DE LOS COSTOS TOTALES O INVERSION ESTIMADA:

REPERCUSIONES ECONOMICAS APROXIMADAS

CONCEPTO	M ²	Repercusión €/M ²
VIARIO	48.169	121,26
SUELO BRUTO	220.852	26,44
SUELO INDUSTRIAL NETO	139.172	41,95
TECHO EDIFICABLE	160.048	36,48

Del análisis de costes y repercusiones anteriores, se considera factible la viabilidad económico financiera para la futura puesta en carga de este nuevo sector urbanizable ya que los valores de mercado actuales están muy por encima de los obtenidos y tampoco existirán riesgos de financiación por la actuación conjunta de los propietarios de suelo y CINCORES, verdadero motor inversor de la actuación.



El Sr. Secretario Local, Anual de 2008, Ayuntamiento de Villa del Río, para el presente documento, suscribe a los planes urbanísticos correspondientes al Plan Municipal relativo a la clasificación del suelo urbanizable ordenado industrial "La Vega 3ª" ordenado en el Plan de Ordenación de Servicios Urbanísticos del año 2007, de Villalón de 2007, Villa del Río a 2 de Noviembre de 2008.

Firma: Juan López Pardo

7. AFECCIONES A LOS DOCUMENTOS VIGENTES.

La presente Innovación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de VILLA DEL RÍO constituye un documento sustitutorio del planeamiento general en aquellas determinaciones que se modifican.

En lo no modificado, será de aplicación íntegra las determinaciones del Documento original.

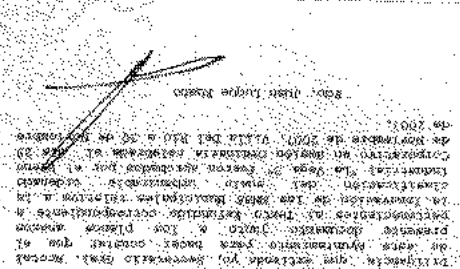
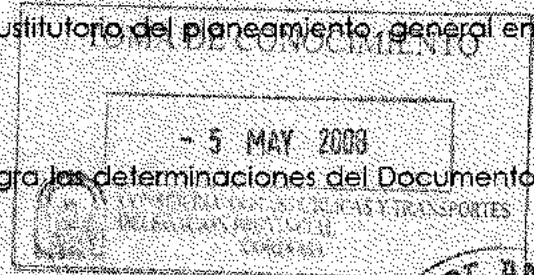
Con relación al documento de Información de las NN.SS (memoria y planos) esta modificación complementa la misma al tratarse de una información exhaustiva de un área específica de territorio, no alterando ni modificando los datos aportados en su día, sino que pormenoriza, detalla y actualiza la información del área objeto de la modificación.

Cabe justificar, respecto al contenido de la Memoria Justificativa de las NN.SS, que ésta no se modifica, a tenor del desarrollo de la presente innovación, donde queda justificado la ausencia de alteración de aspectos de la estructura general urbanística que se describen en la Memoria, sino que complementan el modelo al dotar al municipio de nuevos suelos destinados al uso industrial. Se entiende, por tanto que la memoria de ordenación de la presente modificación complementa a la vigente memoria justificativa.

Se relaciona a continuación la documentación a modificar expresamente de las Normas Subsidiarias vigentes o en su caso complementaria, y que prácticamente sólo afectan a las Normas Urbanísticas y puntualmente a dos planos de ordenación; siempre en relación con las distintas determinaciones planteadas y recogidas en este documento, indicando pormenorizadamente las mismas tanto a nivel de planimetría como de documentación escrita.

De la MEMORIA INFORMATIVA

La presente Memoria de Información complementa al Documento Memoria Informativa de las NN.SS vigentes



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 JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

TAFECCIONES A LOS DOCUMENTOS VIGENTES

de la propuesta se desarrolla en esta innovación a diversas escalas, y fundamentalmente a 1/200.

Esta documentación modificada para las NN.SS de Villa del Río, queda desarrollada y pormenorizada en la memoria de ordenación y se incluirá, si así se estima, de forma separada para su incorporación como documentación modificada anexa para las Normas Urbanísticas de las NN.SS una vez se halla recogido todas y cada una de las cuestiones o determinaciones que se deriven, en su caso, del periodo de información pública, en la documentación para la aprobación provisional.

El equipo redactor,

Córdoba

DICIEMBRE 2005 / FEBRERO 2007 / AGOSTO 2007

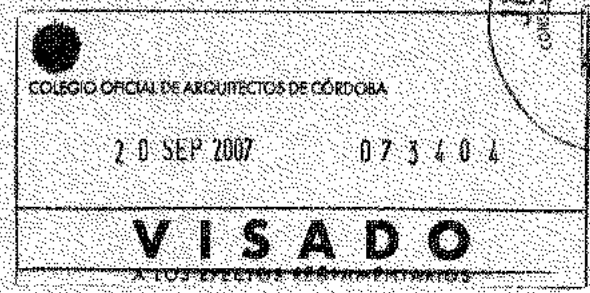
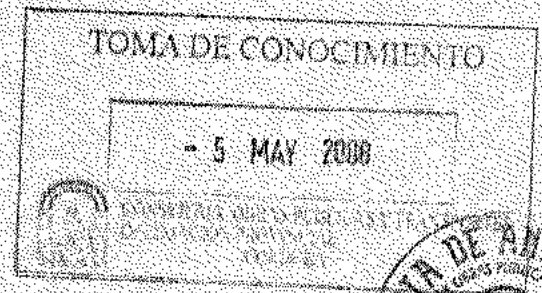
Antonio Peña Amaro

Pedro Peña Amaro

Arquitectos

Calificación que vertiendo yo, Secretario General, Actoral de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al punto anterior correspondiente a la innovación de las NN.SS susodichas relativas a la clasificación del suelo urbanizable ordenado industrial "La Vega 3ª" fueron aprobados por el Pleno Corporativo en Sesión Ordinaria celebrada el día 25 de Noviembre de 2007, Villa del Río a 10 de Noviembre de 2007.

Pedro Peña Amaro



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