

**TOMA DE CONOCIMIENTO**  
 - 5 MAY 2008  
 CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES  
 DELEGACIÓN PROVINCIAL  
 CÁDIZ



Diligencia que extiendo yo, Secretario Gral. Acctal de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Texto Refundido correspondiente a la Innovación de las ANSS 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 Luque *[Signature]*

**C. NORMAS URBANISTICAS**

**INNOVACIÓN**

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

PROPIETARIOS DEL ÁREA - CINCORES  
ORDENANZAS REGULADORAS

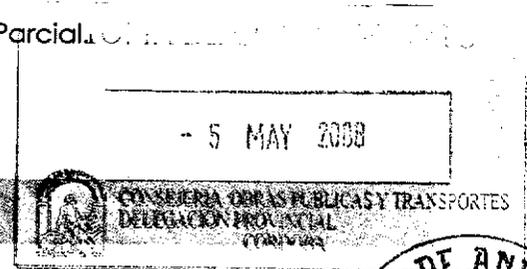
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO.

INDICE

**ÍNDICE**

**CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

- Art. 1.1. - Ámbito de aplicación.
- Art. 1.2. - Vigencia y Modificación del Plan Parcial.
- Art. 1.3. - Obligatoriedad.
- Art. 1.4. - Interpretación del documento.
- Art. 1.5. - Normas de aplicación.



**CAPITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.**

- Art. 2.1.- Unidades de Ejecución.
- Art. 2.2.- Instrumentos de Gestión. Sistema de Actuación.
- Art. 2.3.- Instrumentos complementarios de Ordenación.
- Art. 2.4.- Instrumentos de Ejecución Material.
- Art. 2.5.- Previsión de plazos para el cumplimiento de deberes.



**CAPITULO III. DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES. CALIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS DE SUELO.**

**SECCIÓN 1ª.- CALIFICACIÓN DE SUELO. ZONIFICACIÓN Y SISTEMAS.**

- Art. 3.1.- Usos Globales. Calificación.
- Art. 3.2.- Zonificación. Aprovechamiento Urbanístico.
- Art. 3.3.- Sistemas Locales.
- Art. 3.4.- Sistema viario y Sistema Técnico de Infraestructuras.
- Art. 3.5.- Sistema de Espacios Libres.
- Art. 3.6.- Sistema de Equipamiento Dotacional Comunitario.

**SECCIÓN 2ª.- USOS PORMENORIZADOS.**

- Art. 3.7.- Clases de Usos y condiciones generales.
- Art. 3.8.- Uso Industrial
- Art. 3.9.- Uso de Garaje – Aparcamiento

**CAPITULO IV. CONCEPTOS Y CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELACIÓN.**

- Art. 4.1.- Parcela.
- Art. 4.2.- Solar.
- Art. 4.3.- Manzana.
- Art. 4.4.- Linderos.
- Art. 4.5.- Superficie de parcela.
- Art. 4.6.- Segregación de parcelas. Indivisibilidad de Parcelas.
- Art. 4.7.- Agregación de parcelas.
- Art. 4.8.- Licencia de Parcelación.
- Art. 4.9.- Condiciones para la edificación de una parcela.

Diligencia que extendiendo yo, Secretario Gral. Acctal de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Texto Refundido correspondiente a la Innovación de los NNSs 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.

Edo. Juan Luque Ruano

**INNOVACIÓN**

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

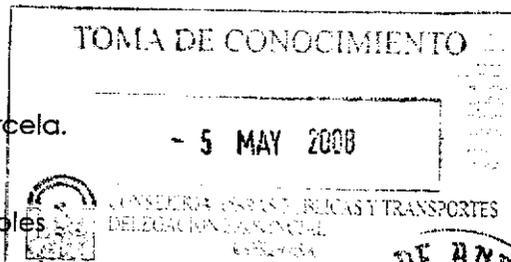
PROPIETARIOS DEL ÁREA - CINCORES  
ORDENANZAS REGULADORAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO.

INDICE

**CAPITULO V. CONCEPTOS Y CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN Y EDIFICACIÓN.**

- Art. 5.1.- Condiciones de implantación y aprovechamiento.
- Art. 5.2.- Alineación a vial.
- Art. 5.3.- Línea de fachada.
- Art. 5.4.- Retranqueo de la edificación.
- Art. 5.5.- Separación mínima a linderos.
- Art. 5.6.- Rasante del vial.
- Art. 5.7.- Porcentaje de ocupación de parcela.
- Art. 5.8.- Superficie de techo edificable.
- Art. 5.9 - Edificabilidad neta.
- Art. 5.10- Salientes no ocupables y ocupables



**CAPITULO VI. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.**

- Art. 6.1.- Disposiciones Generales.
- Art. 6.2 - Condiciones sobre la red viaria.
- Art. 6.3 - Condiciones sobre las zonas verdes
- Art. 6.4 - Condiciones sobre la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.
- Art. 6.5 - Condiciones sobre la red de Abastecimiento de aguas.
- Art. 6.6.- Condiciones sobre la red de Energía Eléctrica
- Art. 6.7.- Condiciones sobre la red de Alumbrado Público.
- Art. 6.8.- Condiciones sobre la red de Telefonía.



**CAPITULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONIFICACIÓN.**

Art. 7.1.- Zonificación.

**SECCIÓN 1.- ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL IND-V3**

- Art. 7.2.- Delimitación y Tipología IND-V3
- Art. 7.3.- Condiciones de ordenación IND-V3
- Art. 7.4. – Condiciones de edificación IND-V3.
- Art. 7.5. – Regulación de usos IND-V3.

**SECCIÓN 2ª.- ORDENANZA DE LOS EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.**

- Art. 7.6. – Delimitación y Tipología del Equipamiento Comunitario (EQ).
- Art. 7.7. – Condiciones de Ordenación.
- Art. 7.8. – Condiciones de la edificación.
- Art. 7.9. - Regulación de usos.

Diligencia que extiende yo, Secretario Gral. Acotal de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Texto Refundido correspondiente a la Innovación de las NNSS 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 20 de Noviembre de 2007.

Fdo. Juan Luque Ruano

**INNOVACIÓN**  
 NN. SS. DE VILLA DEL RÍO RELATIVA A CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO  
 "INDUSTRIAL LA VEGA 3"  
 PROPIETARIOS DEL ÁREA - CINCORES EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO.  
 ORDENANZAS REGULADORAS CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

**CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

1  
 - 5 MAY 2008  
 CONSERVIA OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES  
 DELEGACION PROVINCIAL  
 CORDOBA

**Art. 1.1. - Ámbito de aplicación.**

La presente Innovación de las Normas Subsidiarias de Villa del Río ordena el suelo clasificado como urbanizable ORDENADO identificado como **S.U.O. IND. LA VEGA 3**, en la presente INNOVACIÓN de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villa del Río.



La delimitación y ámbito del mismo se establecen en los planos correspondientes de información y ordenación.

**Art. 1.2. - Vigencia y Modificación de la Innovación.**

1.- La Innovación entrará en vigor desde la publicación, en el Boletín Oficial correspondiente, de la aprobación definitiva y de las presentes ordenanzas urbanísticas. A partir de entonces tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones que pudieran derivarse de su desarrollo.

2.- Será necesario tramitar una modificación de la Innovación, conforme al art. 38 de la LOUA, cuando se modifique alguna de sus determinaciones básicas que afecten las condiciones de ordenación, edificación o uso conforme a la calificación y estructura general definida en la presente modificación.

**Art. 1.3. - Obligatoriedad.**

Toda actividad urbanística que se desarrolle en el presente sector o área, ya sea de iniciativa pública o privada, se ajustará a las presentes ordenanzas reguladoras.

**Art. 1.4. - Interpretación del documento.**

1.- La interpretación de las disposiciones y determinaciones de la Innovación se efectuara en función del contenido de la totalidad de los documentos que lo integran.

2.- En los supuestos de discrepancia entre la documentación gráfica y escrita, prevalecerá la escrita, si bien la interpretación de cualquier determinación de esta Modificación corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Villa del Río.

**Art. 1.5. - Normas de aplicación.**

1.- Será de plena aplicación lo dispuesto en la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villa del Río, definida como cuerpo normativo de la ordenación urbanística del Municipio, en aquello que no contradiga lo dispuesto en las presentes ordenanzas.

Diligencia que extiende yo, Secretario Gral. Acctal de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Texto Refundido correspondiente a la Innovación de las NNSS 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 Rio a 30 de Noviembre de 2007.

ANTONIO PEÑA AMARO - PEDRO PEÑA AMARO  
 ARQUITECTOS

EQUIPO REDACTOR

Edo. Juan Luque Ruano

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

PROPIETARIOS DEL ÁREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO.

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

**CAPITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA INNOVACIÓN.**

**Art. 2.1.- Unidades de Ejecución.**

A efectos del desarrollo y ejecución de la presente Innovación se establece una única UNIDAD DE EJECUCIÓN que comprende la totalidad del sector, denominada como tal U.E. "LA VEGA 3, cuyos propietarios tendrán las obligaciones y cargas, así como los deberes urbanísticos establecidos en las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villa del Río en concordancia con la ley 7/2002 Ordenación Urbanística de Andalucía.

**Art. 2.2.- Instrumentos de Gestión. Sistema de Actuación.**

1.- El sistema de actuación para la unidad de ejecución se realizará por **COMPENSACIÓN**, de acuerdo con las determinaciones de las NN.SS y la Sección Cuarta, Capítulo II, Título IV de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.- La parcelación de las manzanas propuesta en la presente Innovación son orientativas, y a efectos del desarrollo del proceso edificatorio, se establecerán definitivamente en el correspondiente **PROYECTO DE REPARCELACIÓN**, en cumplimiento, en cualquier caso, de las condiciones de parcelación y ordenación establecidas en las presentes Ordenanzas Reguladoras.

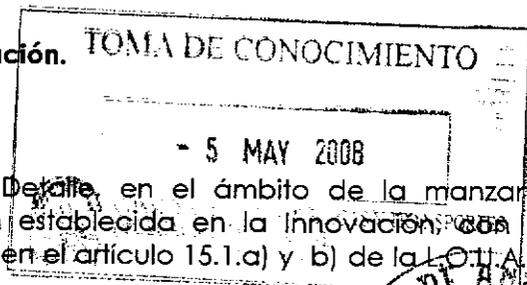
**Art. 2.3.- Instrumentos complementarios de Ordenación.**

**ESTUDIOS DE DETALLE.**

a) Se podrán formular Estudios de Detalle, en el ámbito de la manzana denominada **B** de la ordenación establecida en la Innovación con la finalidad exclusiva establecidas en el artículo 15.1.a) y b) de la L.O.U.A. y con los siguientes condicionantes:

- El ámbito del Estudio de Detalle comprenderá parte o totalidad de la manzana B.
- La apertura del viario local se realizará perpendicular a los viales X3 y X4, enlazando ambas rasantes y con un máximo de tres viales en la totalidad de la manzana.
- El viario tendrá una calzada mínima de 6,00 mts, y aceras 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 aislada de las submanzanas resultantes con el retranqueo de la edificación de 5,00 mts respecto al vial de nueva apertura.
- La ordenación del Estudio del Estudio de detalle contemplará las condiciones de ordenación y edificación establecidas en la Ordenanza de Zonificación IND-V3.

b) Deberán respetarse en todo caso las determinaciones de la presente Innovación en cuanto a las condiciones específicas de parcelación,



Diligencia que extiende yo, Secretario Gral. Accral de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los pliegos de licitación al Texto Refundido correspondiente a la Innovación de las NSS Municipales relativa a la clasificación del suelo urbanizable ordenado industrial de la Vega 3 fueron aprobados por el Pleno Corporativo de la Sección Ordinaria celebrada el día 29 de Noviembre de 2007. Villa Del Río a 8 de Noviembre de 2007.

Edo. Juan Luque

**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.

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

ordenación y regulación de usos establecidos en la Ordenanza de Zonificación para la manzana B objeto del Estudio de Detalle y en concordancia a las condiciones establecidas artículo 15.2 de la L.O.U.A.

- c) El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el art. 66 del Reglamento de Planeamiento RD 2159/1978 en concordancia con el artículo 19 de la L.O.U.A.

**Art. 2.4.- Instrumentos de Ejecución Material.**

Se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones. Los proyectos técnicos realizarán la ejecución material de las determinaciones del Plan Parcial y de sus instrumentos de desarrollo.

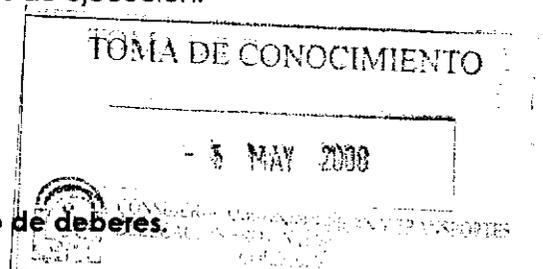
**1.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.**

La ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial se llevará a cabo mediante un único **PROYECTO DE URBANIZACIÓN** de acuerdo al capítulo V de las presentes Ordenanzas Reguladoras, la Normativa General de las NN.SS de Villa del Río y en concordancia con el art. 98 de la LOUA.

**2.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN Y OTROS.**

Los supuestos de edificación y actividades, definidos en la Innovación, se llevaran a cabo por los siguiente tipos de ejecución:

- De edificación.
- De actividades e instalaciones.
- De modificación del uso.



**Art. 2.5.- Previsión de plazos para el cumplimiento de deberes.**

1.- Los plazos para el cumplimiento de los deberes legales para la adquisición gradual de facultades urbanísticas, se establecen en el "Plan de Etapas" del presente Plan Parcial y se relacionan a continuación.

- 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.
- La adquisición del derecho al aprovechamiento subjetivo se hará efectiva si se cumple el plazo anterior, debiendo acreditar el cumplimiento de los expresados deberes.
- El plazo para la solicitud de licencia de obras de edificación será de **96 meses** a partir de la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

Diligencia que extendiendo yo, Secretario Gral. Acrcial de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planes anexos pertenecientes al Texto Refundido correspondiente a la Innovación de las ANES Municipales relativas a clasificación de suelo urbano 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 Enrique Buitrago

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

PROPIETARIOS DEL ÁREA - CINCORES

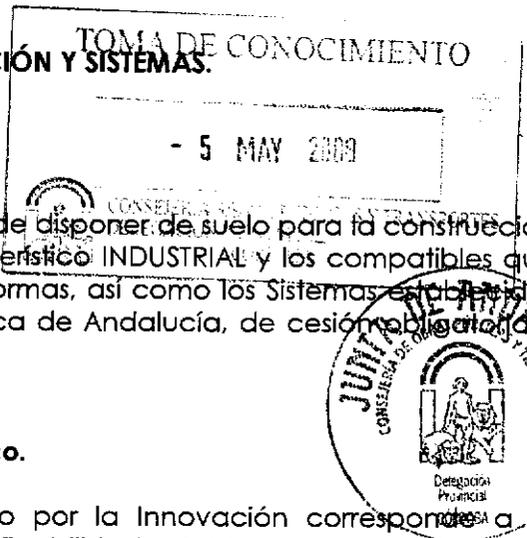
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO.

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO III. CALIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS

**CAPITULO III. CONCEPTOS Y CONDICIONES GENERALES DE CALIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS DE SUELO**

**SECCIÓN 1ª.- CALIFICACIÓN DE SUELO. ZONIFICACIÓN Y SISTEMAS.**



**Art. 3.1.- Usos Globales. Calificación.**

Esta Innovación ordena el sector con el fin de disponer de suelo para la construcción de edificaciones con destino al uso característico INDUSTRIAL y los compatibles que específicamente se determinan en estas Normas, así como los Sistemas Locales previstos por la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, de cesión obligatoria gratuita al Ayuntamiento.

**2.- Zonificación. Aprovechamiento Urbanístico.**

- 1.- El aprovechamiento objetivo permitido por la Innovación corresponde a la superficie edificable resultante de la edificabilidad establecida para cada suelo calificado con una determinada Zonificación, tipología y uso característico industrial.
- 2.- Se concreta e identifica en el plano B-1 " Zonificación" de calificación de Suelo. Dicho suelo queda limitado a los usos y condiciones generales y particulares de ordenación y edificación de estas Ordenanzas.

La superficie total de suelo calificada para uso industrial es de **139.172,30 m²**.

**Art. 3.3.- Sistemas Locales.**

- 1.- Son los que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en el ámbito de este sector de suelo urbanizable ordenado.
- 2.- El suelo con destino a sistemas locales se obtendrá mediante cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, cuya titularidad será pública y la gestión podrá ser privada, y en ella se podrán ubicar los usos dotacionales contemplados en estas Normas.
- 3.- La ejecución del sistema viario y de infraestructuras y el sistema de espacios libres que estén al servicio del sector serán con cargo a los propietarios del suelo.
- 4.- Los sistemas locales por su función y naturaleza se distinguen en los siguientes artículos.

**Art. 3.4.- Sistema viario y Sistema Técnico de Infraestructuras.**

- 1.- Contempla el espacio destinado a viales, incluyendo las zonas de tránsito rodado y aparcamientos y peatonal. Así mismo todas las infraestructuras de alcantarillado, abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado, telefonía, etc.

Diligencia que extendió yo, Secretario Gral. Acctal de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes a la Innovación de las NN.SS. Municipales correspondiente a la clasificación del Suelo Urbanizable Ordenado Industrial "La Vega 3" fueron expedidos por el Pleno Corporativo en Sesión Ordinaria celebrada el día 29 de Noviembre de 2007. Villa Del Río, a 30 de Noviembre de 2007.

**INNOVACIÓN**  
NORMAS 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.

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO III. CALIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS

- 2.- El sistema viario y sistema técnico de infraestructura es de titularidad y dominio público, quedando restringido al uso público del tránsito de peatones y vehículos, y el que el Ayuntamiento determine según proceda.
- 3.- La superficie de suelo de cesión destinada al sistema viario es de **48.054,20 m<sup>2</sup>** y al sistema técnico de Infraestructuras es de **115,20 m<sup>2</sup>**.

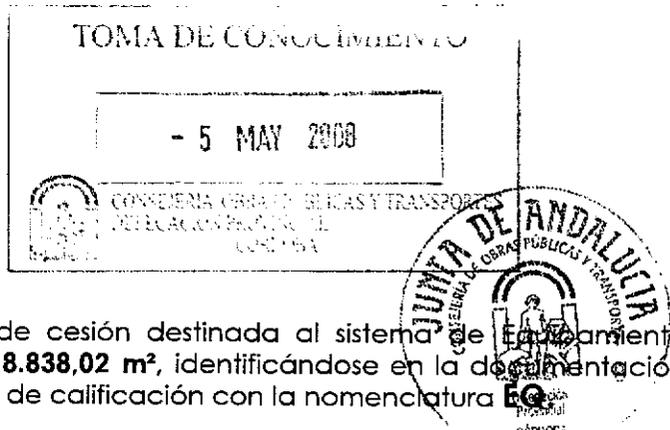
**Art. 3.5.- Sistema de Espacios Libres.**

- 1.- 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.
- 2.- 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.
- 3.- La superficie total de suelo de cesión destinada al sistema de Espacios libres es de **24.672,17 m<sup>2</sup>**, identificándose en la documentación gráfica, plano B-1, a los efectos de calificación con la nomenclatura **V**.

**Art. 3.6.- Sistema de Equipamiento Dotacional Comunitario.**

1.- Comprende la reserva de suelos para dotaciones establecidos en el art.17.2 de la L.O.U.A, excluidas las reservas para parques y jardines y aparcamientos, y que podrán destinarse a los usos admitidos para sistemas locales establecidos en el artículo 3.2.4, 3.2.5 y 3.2.6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villa del Río.

- Asistencial.
- Sanitario.
- Cultural.
- Recreativo.
- Religioso
- Escolar.
- Deportivo.
- Administrativo.



2.- La superficie total de suelo de cesión destinada al sistema de Equipamiento Dotacional Comunitario es de **8.838,02 m<sup>2</sup>**, identificándose en la documentación gráfica, plano B-1, a los efectos de calificación con la nomenclatura **EG**.

Diligencia que extiendo yo, Secretario Gral. Acctal de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Texto Refundido correspondiente a la innovación de las NMS 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.

*[Handwritten signature]*

**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.

ORDENANZAS REGULADORAS

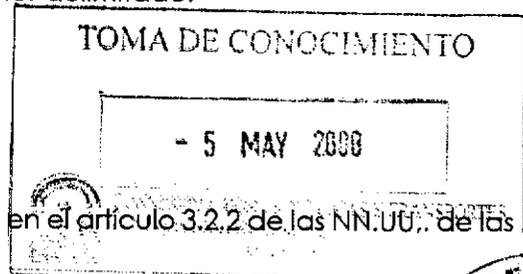
CAPITULO III. CALIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS

**SECCIÓN 2ª. - USOS PORMENORIZADOS.**

**Art. 3.7.- Clases de Usos y condiciones generales.**

- 1.- Las clases de usos contemplados en la presente Innovación se ajustan a lo preceptuado en las Normas Subsidiarias de Villa del Río, con las precisiones establecidas en los siguientes artículos.
- 2.- A efectos de la regulación de las condiciones de uso en la zonificación de esta modificación puntual podemos distinguir las siguientes modalidades de usos:
  - Uso Dominante: es aquel uso permitido cuya implantación debe ser mayoritaria en la parcela o zona delimitada.
  - Uso Compatible: es aquel que puede coexistir con el uso dominante sin perder ninguno las características que le son propias dentro de una misma parcela.
  - Uso Prohibido: es aquel que por su incompatibilidad con el dominante debe quedar excluido de la zona o sector delimitado.

Eligencia que extiende yo, Secretario Gral. Actual de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los pliegos anexos pertenecientes al Texto Refundido correspondiente a la innovación de las NNSS Municipales relativa 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 Noviembre de 2007. Villa Del Río a 30 de Noviembre de 2007.



**3.8.- Uso industrial.**

1.- Definición

Se corresponde con lo preceptuado en el artículo 3.2.2 de las NN.UU., de las Normas Subsidiarias de Villa del Río

2.- Categorías.

A efectos de esta Modificación se considera admisibles todas las categorías establecidas en el artículo 3.2.2 indicado anteriormente:

3.- Condiciones

No existirá limitación de superficie para la implantación de las distintas categorías, salvo las que se determine por la legislación sectorial vigente específica para cada caso y situación.

Las industrias se ajustarán a toda la legislación sectorial que les sea de aplicación, tanto sobre protección atmosférica y ambiental, ruidos, peligrosidad, seguridad e higiene en el trabajo etc, así como a lo indicado por estas Normas.

Las industrias dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento necesarias para el desarrollo de su actividad, de otras expresamente destinadas a operaciones de carga y descarga en función de las necesidades reales de la actividad.

**Art. 3.9.- Uso de Garaje - Aparcamiento .**

1.- Definición

Se corresponde con el espacio dentro de la parcela edificable destinado a plaza de aparcamiento de los vehículos necesarias para el desarrollo de su actividad.

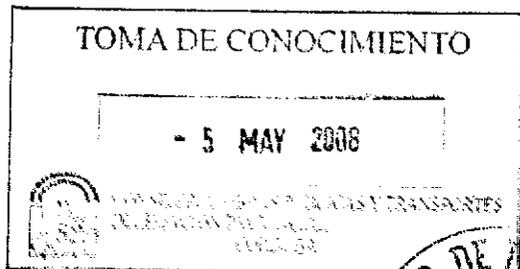
2.- Condiciones

Se establecen las siguientes condiciones en el ámbito de la presente modificación:

- 1.- Accesos:  
El espacio de acceso mínimo tendrá 2,5 m. de anchura.
- 2.- Rampas:  
Las pendientes máximas serán del 20 % en tramos rectos y del 16% en curvos, medidos en la línea media. El radio de giro mínimo será de 5 metros y la anchura mínima de rampa de 3 metros.
- 3.- Plazas de garaje:  
Se señalarán debidamente en el pavimento debiendo figurar en los planos de proyecto. Cada plaza de garaje o aparcamiento dispondrá de un espacio de dimensiones mínimas de 2,20 m de latitud por 4,50 m de longitud.
- 4.- Instalaciones:  
Dispondrán de las medidas adecuadas de ventilación, cuando no sea directa, así como de protección contra el fuego.  
En cualquier caso los garajes cumplirán la normativa sectorial específica que le sea de aplicación.

3.- Previsión de Plazas de garaje o aparcamiento

- a- Todo proyecto de edificación, estará obligado a incluir para la obtención de la licencia municipal de obras, las plazas de aparcamiento o garaje precisas para cumplir las dotaciones que se indican en el siguiente apartado.
- b- Las dotaciones mínimas de plazas a prever en garaje o aparcamiento, son las siguientes en función del uso dominante a que se destine la edificación:
  - Uso Industrial: Una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de techo.
  - Uso Dotacional: Se preverán en conformidad a la Normativa específica que le sea de aplicación o en su defecto, 1 plaza por cada 200 metros cuadrados de superficie construida.



Diligencia que extiendo yo, Secretario Gral. Acctal de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Texto Refundido correspondiente a la Innovación de las NNSS 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 Rio a 30 de Noviembre de 2007.

Fdo. Juan Luque Ruano



**Art. 4.7.- Agregación de parcelas.**

Las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación podrán agregarse hasta un máximo resultante de 10.000 m<sup>2</sup> de superficie.

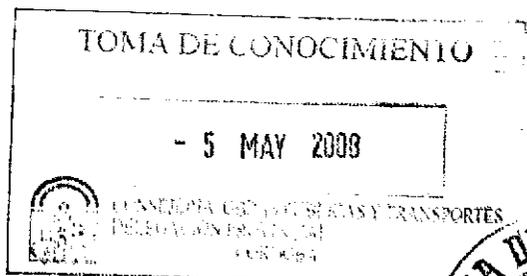
**Art. 4.8.- Licencia de Parcelación.**

La licencia de parcelación se concederá en base al "Proyecto de Parcelación" con los contenidos establecidos en la L.O.U.A.

**Art. 4.9.- Condiciones para la edificación de una parcela.**

Para que una parcela pueda ser edificada, conforme a las determinaciones de la zonificación que le sea de aplicación, deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a. Las condiciones de planeamiento. Deberá tener aprobado en su caso el Instrumento complementario de Ordenación (Estudio de Detalle).
- b. Condiciones de urbanización:
  - Estar emplazada con frente a una vía abierta al uso público que tenga pavimentada la calzada y aceras, disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro eléctrico, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas se haya de construir o de frente a un espacio libre que cuente con los correspondientes servicios anteriormente señalados.
  - Que aún careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, conforme a un Proyecto de Urbanización aprobado y con arreglo a las garantías del artículo 55.1 de la LOUA.
- c. Condiciones de gestión. Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fija la Innovación.
- d. Condiciones dimensionales. Satisfacer las condiciones dimensionales mínimas fijadas en las presentes Ordenanzas..



Diligencia que extiendo yo, Secretario Gral. Acctal de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Texto Refundido correspondiente a la Innovación de las NNSS 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 Luque Ruano



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

PROPIETARIOS DEL ÁREA - CINCORES EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO.  
ORDENANZAS REGULADORAS CAPITULO V. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

**CAPITULO V. CONCEPTOS Y CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN**

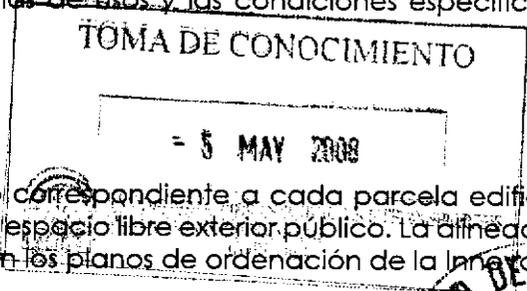
**SECCION 1º. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN y APROVECHAMIENTO**

**Art. 5.1.- Condiciones de implantación y aprovechamiento**

Son aquellos términos o condiciones generales referentes a la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de la edificación en sí misma y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones específicas de zona.

**Art. 5.2.- Alineación a vial.**

Alineación a vial, es el tramo de lindero correspondiente a cada parcela edificable con respecto al espacio público, viales o espacio libre exterior público. La alineación a vial queda determinada gráficamente en los planos de ordenación de la Inmaciación.



**Art. 5.3.- Línea de fachada.**

Es la alineación de la edificación en su tramo correspondiente a la alineación a vial de su parcela. Marca el límite a partir del cual se levanta la edificación que será o no coincidente con las alineaciones a vial, en función de las condiciones de retranqueo o alineación impuestos en cada zona o sector.



**5.4.- Retranqueo de la edificación.**

- 1.- Se define como la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de la fachada de la edificación y la alineación a vial de la parcela.
- 2.- Sólo se permitirán retranqueos en las zonas donde expresamente se establezcan en las presentes Ordenanzas con las condiciones y tipo de retranqueo que se definan al respecto.

**Art. 5.5.- Separación mínima a linderos.**

La separación mínima a linderos se define como las distancias mínimas a las que podrá situarse la edificación incluidos los salientes ocupables, sótanos o cualquier otra instalación resultante de la modificación del terreno (a excepción de las rampas de acceso a plantas sótano), hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea linde de cada parcela.  
El valor de tal parámetro se determina en las ordenanzas de cada zona.

**Art. 5.6.- Rasante del vial.**

Será la marcada por los planos de ordenación de la Innovación y ajustada por el Proyecto de Urbanización que lo desarrolla. Se define como el perfil longitudinal de vía pública o plaza tomado, salvo indicación contraria en el eje de la vía, y que sirve como nivel de referencia a efectos de medición de alturas.

Diligencia que extiendo Yo, Secretario Gcal. Acreditado de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Texto Refundido correspondiente a la Innovación de las NISS 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 Septiembre de 2007. Villa Del Rio a 20 de Noviembre de 2007.

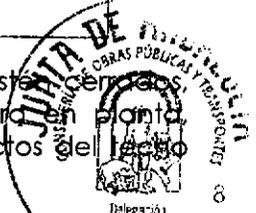
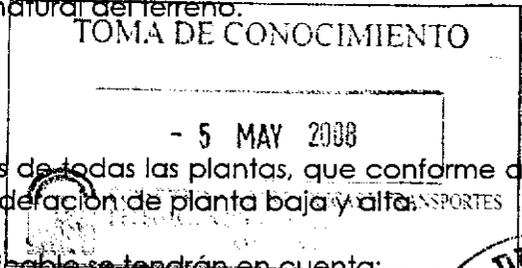
Edo. Juan Luque Ruete

**Art. 5.7.- Porcentaje de ocupación de parcela.**

- 1.- Es el porcentaje de la relación entre la superficie medida en la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación (incluidos los salientes ocupables) y la superficie de la proyección horizontal del solar o parcela edificable.
- 2.- En las ordenanzas de zona, se especifican, en su caso, los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a la parcela edificable. Los sótanos no podrán sobrepasar en ningún caso el porcentaje de ocupación máximo determinado en cada zona.
- 3.- Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla del porcentaje de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos de aparcamiento de vehículos, áreas libres y deportivo contenidos en la Innovación siempre que no existan cuerpos de edificación que sobresalgan de la cota natural del terreno.

**Art. 5.8.- Superficie de techo edificable.**

- 1.- Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas, que conforme a estas ordenanzas reguladoras tengan la consideración de planta baja y alta.
- 2.- A efectos del cómputo del techo edificable se tendrán en cuenta:
  - Los espacios cubiertos incluidos los salientes ocupables que estén abiertos lateralmente en igualdad o mayoría del 50 % de su perímetro en planta, computarán al cien por cien de su superficie en planta a efectos del techo edificable.
  - Los espacios cubiertos incluidos los salientes ocupables, que estén abiertos lateralmente en más de un 50 % de su perímetro en planta, computarán al cincuenta por ciento.
  - Las edificaciones auxiliares, así como la proyección de las escaleras incluso abiertas por cada planta y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalización de instalaciones verticales y del ascensor, computarán al cien por cien de su superficie en planta a efectos del techo edificable.
  - Los espacios cubiertos que en virtud de las presentes Ordenanzas puedan edificarse por encima de la altura reguladora máxima computarán al cien por cien. En concreto:
    - Los espacios bajo la cubierta inclinada con altura libre igual o superior a 1,80 mts. regulados en el Art 5.13 b).
    - Los castilletes de escaleras regulados en el Art.5.13 c).



Diligencia que estando yo, Secretario Gral. Acctal de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos la aprobación al Texto Refundido correspondiente a la clasificación de las NNSS Municipales relativa a la edificación de suelo urbanizable ordenado industrial "La Vega 3" fueron aprobados por el Pleno Corporativo en Sesión Ordinaria celebrada el día 23 de Noviembre de 2007. Villa del Río a 30 de Noviembre de 2007.

Fdo. Juan Luque Ruano

**Art. 5.9 - Edificabilidad neta.**

Índice de edificabilidad neta para cada zonificación, es la relación expresada en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s entre la superficie total de techo edificable y la superficie neta edificable correspondiente a la proyección horizontal del solar o parcela edificable.

**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.

ORDENANZAS REGULADORAS

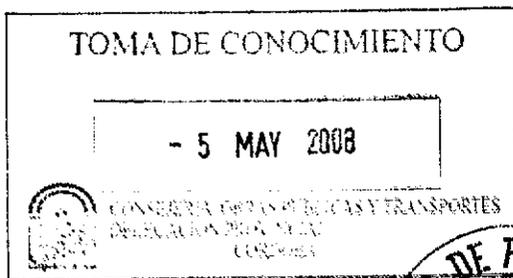
CAPITULO V. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

**Art. 5.10.- Salientes no ocupables y ocupables.**

1.- Se definen "Salientes no ocupables" a los cuerpos o elementos constructivos de carácter fijo (partes integrantes de la edificación) no habitables ni ocupables, que sobresalen del plano o superficie reglada vertical límite de la edificación establecida en cada caso ya sea por línea de fachada retranqueada o separación a linderos.

2.- Se definen "Salientes ocupables" a los elementos y cuerpos integrantes de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano o superficie reglada vertical límite de la edificación establecida en cada caso ya sea por línea de fachada retranqueada o separación a linderos.

3.- El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente al plano o superficie reglada, límite de la edificación.



Diligencia que extendiendo yo, Secretario Gral. Acctal de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Texto Refundido correspondiente a la Innovación de las NNSS 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.

Edo. Juan Luque Ruano



**INNOVACIÓN**

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

PROPIETARIOS DEL ÁREA - CINCORES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO.

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO VI. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

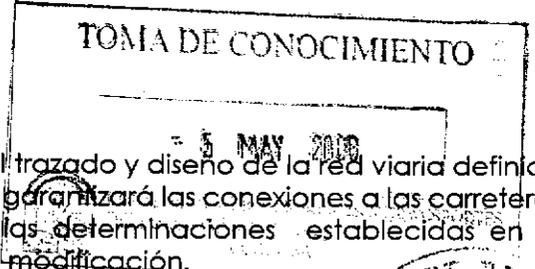
**CAPITULO VI. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN**

**Art. 6.1.- Disposiciones Generales.**

- 1.- El suelo se urbanizará mediante un Único Proyecto de Urbanización de acuerdo al art. 98 de la L.O.U.A, cuyo ámbito será el sector delimitado en la presente Innovación de las NN.SS.
- 2.- Los gastos de Urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados de la Unidad de Ejecución así como el pago de estos gastos atenderán a las disposiciones de la L.O.U.A.
- 3.- Las obras de Urbanización contemplarán las medidas correctoras establecidas en el ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL y en el CONDICIONADO DE LA DECLARACIÓN PREVIA DE IMPACTO AMBIENTAL, incluyéndose en el Pliego de Prescripciones Técnicas del Proyecto de Urbanización y en su caso en la correspondiente partida presupuestaria.

**2.- Condiciones sobre la red viaria.**

- 1.- El proyecto de urbanización respetará el trazado y diseño de la red viaria definido en la presente Innovación de las NN.SS. y garantizará las conexiones a las carreteras y calles de su entorno de acuerdo a las determinaciones establecidas en la memoria y documentación gráfica de la modificación.
- 2.- El proyecto de Urbanización contemplará las características y dimensiones de viales establecidos en la presente Innovación de las NN.SS.
- 3.- El proyecto de urbanización justificará el cumplimiento del Decreto 72/1997 por el que se regulan las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.



Diligencia que extendiendo yo, Secretario Gral. Acrcial de este Ayuntamiento, para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Expediente correspondiente a la Innovación de las NN.SS. correspondiente a la clasificación del suelo Municipal relativo a la clasificación "La Vega 3" fueron urbanizable ordenado Corporativo en Sesión Ordinaria celebrada el día 29 de Noviembre de 2007. Villa del Río a 30 de Noviembre de 2007.

Fdo. Juan Luque Ruano

**Art. 6.3 - Condiciones sobre las zonas verdes**

- 1.- El proyecto de urbanización diseñará y contemplará el tratamiento y ejecución de los espacios libres (zonas verdes) de acuerdo a las determinaciones establecidas en la memoria justificativa de la presente Innovación de las NN.SS.
- 2.- 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 la presente Innovación de las NN.SS.

**Art. 6.4 - Condiciones sobre la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.**

- 1.- La red de alcantarillado y saneamiento será subterránea mediante sistema unitario que evacue las aguas residuales y pluviales, conectándose a la red municipal y cumplirá las determinaciones establecidas en la memoria y documentación gráfica.

**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.

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO VI. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

- 2.- La red de alcantarillado igualmente contemplará como mínimas las determinaciones al respecto del art. 2.4 NN.UU. de las Normas Subsidiarias de Villa del Río, las prescripciones de la Compañía responsable del servicio y cumplirán las prescripciones de la Normativa vigente en cuanto a materiales, elementos, dimensionamiento y características en base a las determinaciones de la presente Innovación de las NN.SS.

**6.5 - Condiciones sobre la red de Abastecimiento de aguas.**

- 1.- La red de distribución será subterránea y garantizará el suministro mediante enganche y conexiones a la red general conforme a las determinaciones establecidas en la memoria y documentación gráfica de la presente Innovación de las NN.SS..
- 2.- La red de abastecimiento igualmente contemplará como mínimo las determinaciones al respecto del art. 2.4 NN.UU. de las Normas Subsidiarias de Villa del Río, las prescripciones de la Compañía suministradora y cumplirá las prescripciones de la Normativa Vigente en relación a las previsiones de consumo, elementos características y dimensionado en base a las determinaciones la presente Innovación de las NN.SS.

**Art. 6.6.- Condiciones sobre la red de Energía Eléctrica**

- 1.- La red de distribución será subterránea y se garantizará el suministro mediante las conexiones exteriores necesarias y que se mencionan en la memoria y documentación gráfica de la presente Innovación de las NN.SS.
- 2.- La red de abastecimiento igualmente contemplará como mínimo las determinaciones del art. 2.4 NN.UU. de las Normas Subsidiarias de Villa del Río, las prescripciones de la Compañía Suministradora y cumplirá las prescripciones de la Normativa Vigente, ajustándose su cálculo y ejecución al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias que lo desarrollan.

**Art. 6.7.- Condiciones sobre la red de Alumbrado Público.**

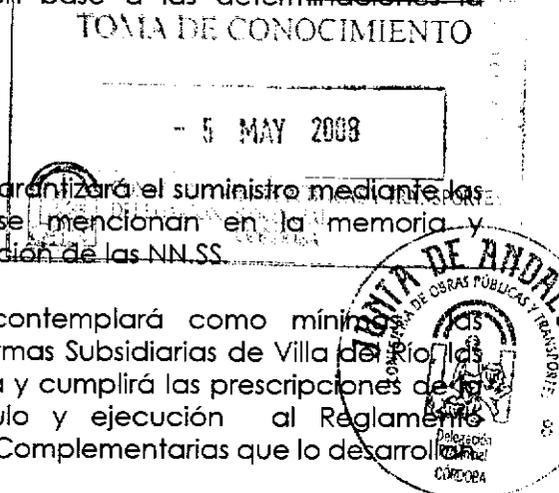
- 1.- La red de Alumbrado será subterránea, alimentándose de los centros de transformación previstos. Sus características, nivel de iluminación, luminarias, etc., atenderán a las determinaciones establecidas en la memoria y documentación gráfica de la presente Innovación de las NN.SS., en función de las características y funcionalidad del vial.
- 2.- El dimensionado, cálculo y ejecución contemplará como mínimo las determinaciones del art. 2.4 NN.UU. de las Normas Subsidiarias de Villa del Río, las prescripciones del Excmo. Ayuntamiento, y se ajustará a las prescripciones del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias que lo desarrollan.

**Art. 6.8.- Condiciones sobre la red de Telefonía.**

La red de telefonía será subterránea y atenderá a las prescripciones de la Compañía Telefónica, CTNE, de acuerdo a las determinaciones del presente Plan.

Diligencia que extiende yo, Secretario Gral. Acctal de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los plenos anexos pertenecientes al Texto Refundido correspondiente a la Innovación de las NN.SS-Municipales relativa 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.

Edo. Juan Llaguno Bueso



**CAPITULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONIFICACIÓN**

**Art. 7.1.- Zonificación.**

- 1.- Las Ordenanzas Particulares de cada zona desarrollan, completan o añaden a las Condiciones Generales, aquellos aspectos normativos específicos que se derivan de las características propias de cada zona.
- 2.- En la presente Innovación se distinguen las siguientes zonas a efectos edificatorios:
  - Zonificación INDUSTRIAL IND-V3
  - Zonificación. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. DOTACIONAL.

**SECCIÓN 1.- ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL IND-V3. TOMA DE CONOCIMIENTO**

**Art. 7.2.- Definición y Tipología IND-V3.**

Comprende las zonas grafiadas y delimitadas en el "Plano B1. CLASIFICACIÓN DE SUELO. DESARROLLO Y GESTIÓN DE SUELO. SISTEMAS USOS Y ZONIFICACIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES. ZONIFICACION" como **IND-V3**.

Responde a la tipología de edificación industrial implantada de forma aislada en parcela, es decir, separada de los linderos públicos y privados.

Corresponderán a la implantación de industrias medianas y/o escapanas con capacidad para configurar fachadas urbanas.



**Art. 7.3.- Condiciones de ordenación IND-V3.**

**1. Parcela mínima edificable**

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

- Superficie mínima: 1000 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima a viales 20 m.

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

- Superficie mínima: 300 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima a viales 10 m.

Diligencia que extiende yo, Secretario Gral. Acctal de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Texto Refundido correspondiente a la Innovación de las NNSS 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.

Edo. Juan Luque Ruano

**2. Edificabilidad neta máxima**

a) La edificabilidad neta máxima es de 1,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s 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 ordenación, no superara 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**

- Separación mínima a linderos públicos o alineación a vial: 5 mts.

- Separación mínima a linderos privados o medianeras será de 3 metros, a excepción de las parcelas recayentes a los viales de nueva apertura resultantes del Estudio de Detalle que se formulase en la manzana B, que podrán quedar adosadas.

**Art. 7.4.- Condiciones de edificación IND-V3.**

**1.- Ocupación máxima de parcela.**

La ocupación máxima de la parcela industrial neta será la resultante de la aplicación de los parámetros de ordenación y edificación de la presente ordenanza.

**2. Altura máxima edificable y nº de plantas máximo.**

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

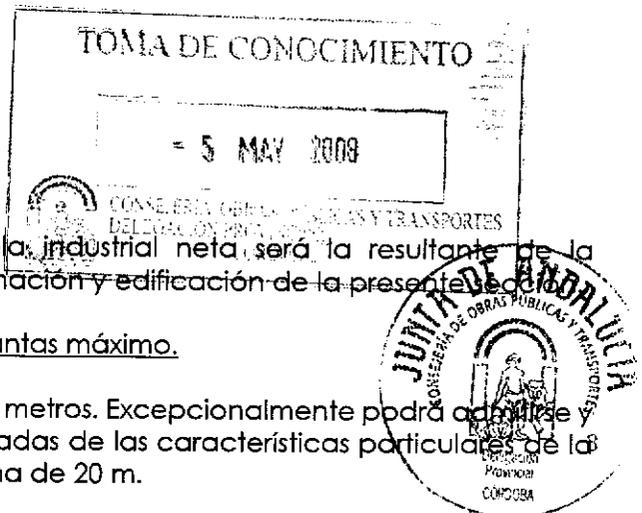
La superficie de techo edificable se distribuirá en un número máximo de 2 niveles o plantas, es decir planta baja y alta.

**3.- Altura libre de plantas.**

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

**4. Patios.**

Los patios deberán cumplir las condiciones y dimensiones mínimas establecidas en la normativa del Planeamiento General de Villa del Río.



Diligencia que extiendo yo, Secretario Gral. Acctal de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Texto Refundido correspondiente a la innovación de las NNSS Municipales relativo 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.

**5. Vuelo de los salientes ocupable y no ocupables.**

- Se prohíben los vuelos de los salientes ocupables:
- Los "salientes no ocupables" tendrán un vuelo máximo de 1 metro.

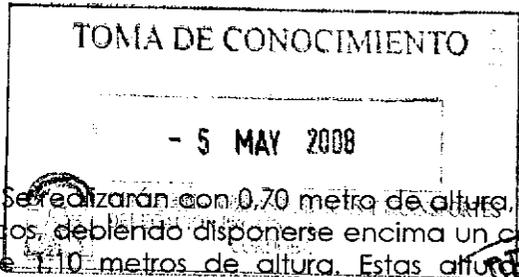
**6. Condiciones suplementarias de composición.**

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 condición de configurar tramos 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.

**7. 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 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 2,00 metros, medidos 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.

**8.- Dotación de plazas de aparcamiento.**

Las reservas de aparcamiento para estacionamiento de vehículos previstas en el art. 3.9.3, 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. 3.9.

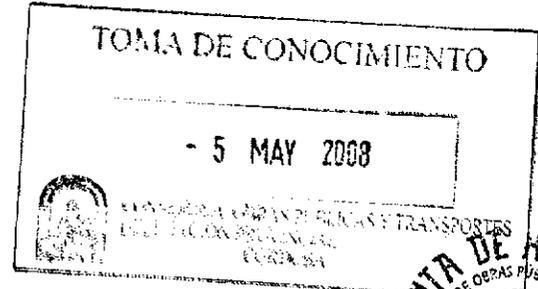
Diligencia que extiendo yo, Secretario Gral. Acctal de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Texto Refundido correspondiente a la Innovación de las NNSS Municipales relativa a la clasificación del suelo urbanizable ordenado industrial "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.

Edo. Juan Luque Bernal

**Art. 7 5.- Regulación de Usos IND-V3.**

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.



Diligencia que extendiendo yo, Secretario Gral. Acotal de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Texto Refundido correspondiente a la Innovación de las NMS 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 Luque Juan

**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.

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONIFICACIÓN

**SECCIÓN 2.- ORDENANZA DE LOS EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.**

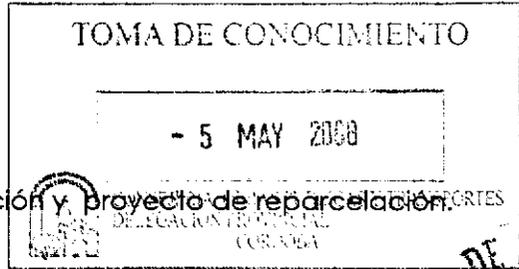
**Art. 7.6. – Delimitación y Tipología del Equipamiento Comunitario (EQ).**

Comprende las zonas o reservas de suelo para Servicios de Interés Público y Social grafiada y delimitados en el "Plano B1. ZONIFICACION" con la nomenclatura EQ.

**Art. 7.7. – Condiciones de Ordenación.**

**1.- Parcela mínima.**

Las definidas en los planos de ordenación y proyecto de reparcelación.



**2. 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

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.

**3. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados**

- Separación mínima a linderos públicos o alineación a vial: 5 mts.

- Separación mínima a linderos privados o medianeras: 3 metros.

**Art. 7.8. – Condiciones de la edificación.**

**1. Ocupación máxima de parcela**

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

**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.

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONIFICACIÓN

**2.- Altura máxima y número de plantas.**

La altura máxima edificable será de 9,00 metros y dos plantas (PB+2) como número máximo de la misma.

**3.- Altura libre de plantas.**

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

**4. Patios.**

Los patios deberán cumplir las condiciones y dimensiones mínimas establecidas en la normativa del Planeamiento General de Villa del Río.

**5. Vuelo de los salientes ocupable y no ocupables.**

- Se prohíben los vuelos de los salientes ocupables;
- Los "salientes no ocupables" tendrán un vuelo máximo de 1 metro.

**6. Ordenanza de valla.**

**a) Parcelas edificadas.**

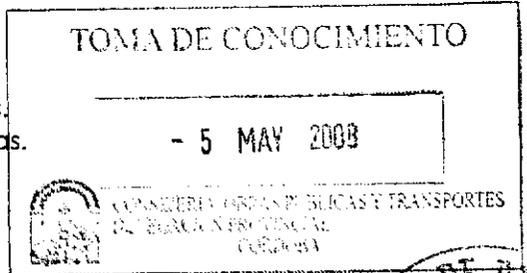
- Vallas alineadas a vial: Se realizarán con 0,70 metro de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1,10 metros de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada.

- 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.

**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.



Diligencia que extiendo yo, Secretario Gral. Anctal de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los pliegos anexos pertenecientes al Texto Refundido correspondiente a la Innovación de las MNSS 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.

Edo. Juan María Ruano

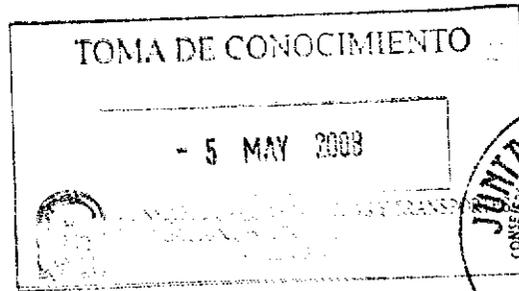
**7.- Dotación de plazas de aparcamiento.**

Las reservas de aparcamiento para estacionamiento de vehículos previstas en el art.3.9.3 de las presentes ordenanzas, deberán preverse en el Proyecto de Edificación señalizadas e identificadas, en el interior de la edificación en planta baja o en su caso bajo rasante, en planta sótano de acuerdo a las condiciones establecidas en el art. 3.9.3.

**Art. 7.9. - Regulación de usos .**

a) **Uso dominante:** Equipamiento Dotacional Comunitario, en todas sus categorías:

- Asistencial.
- Sanitario.
- Cultural.
- Recreativo.
- Religioso
- Escolar.
- Deportivo.
- Administrativo.

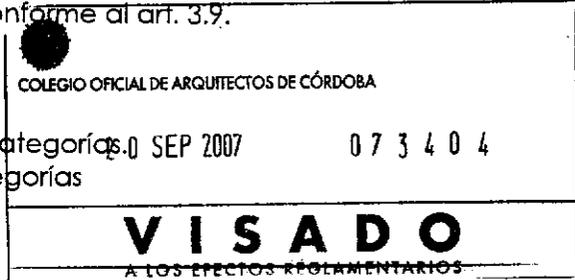


b) **Usos compatibles:**

- Garaje -aparcamiento conforme al art. 3.9.

c) **Usos prohibidos:**

- Residencial en todas sus categorías.
- Industria en todas sus categorías.



El equipo redactor,

Córdoba

DICIEMBRE 2005/ FEBRERO 2007/ AGOSTO 2007

*[Handwritten signature of Antonio Peña Amaro]*

Antonio Peña Amaro

*[Handwritten signature of Pedro Peña Amaro]*

Pedro Peña Amaro

Arquitectos

Diligencia que extiendo yo, Secretario Gral. Acctal de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Texto Refundido correspondiente a la Innovación de las MNSS 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 Rio a 30 de Noviembre de 2007.

Fdo. Juan Luque Ruano

**EL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PLANTEAMIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD DEL COLEGIO CON EL CONTENIDO DEL PROYECTO**