

P.17102

Diligencia que extendiendo yo, Secretario Gral. de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento y los planos anexos pertenecientes al Expediente de modificación Puntual de las NNSS de Villa del Río para la creación de un sector urbanizable industrial en la Finca "El Pelicano" fueron aprobados inicial y provisionalmente por el Pleno Corporativo en sesiones celebradas los días 29-III-01 y



respectivamente. Villa Del Río a 7 de Mayo de 2002.

do de Luque Ruano

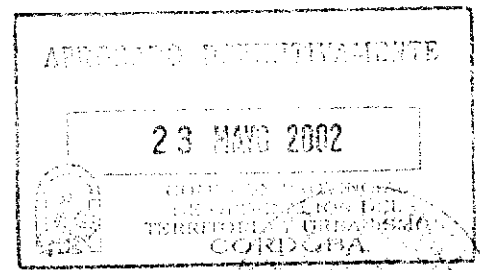
**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS  
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
"FINCA EL PELICANO"**

PROMOTOR:

**IBÉRICA DE SERVICIOS Y OBRAS, S.L.**

**SIG. 1150**



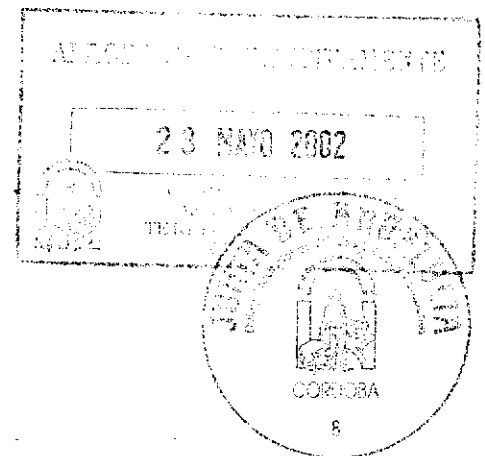
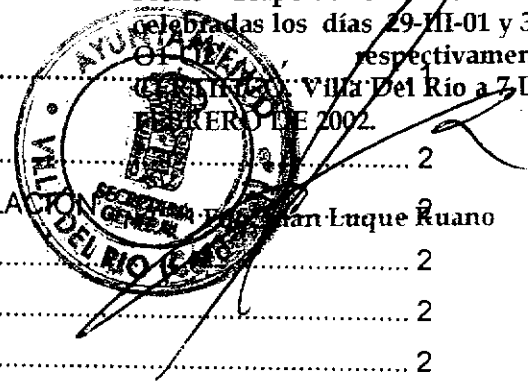
**JOSÉ BRAVO SÁNCHEZ**

**ARQUITECTO - URBANISTA**

Diligencia que extendiendo yo, Secretario Gral. de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento los planos anexos pertenecientes al Expediente de modificación Puntual del SECTOR TRES UA-1 MANZANA 2 de las NNSS fueron aprobados INICIAL y PROVISIONALMENTE por el Pleno Corporativo en sesiones celebradas los días 29-III-01 y 31-IV-01, respectivamente en el Ayuntamiento de Villa Del Rio a 7 DE FEBRERO DE 2002.

## INDICE

I. ANTECEDENTES .....	2
II. MEMORIA JUSTIFICATIVA .....	2
1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACION .....	2
2. MARCO LEGAL .....	2
3. INFORMACION URBANISTICA .....	2
3.1. Ambito Territorial .....	2
3.2. Caracteristicas Geometricas y Topograficas .....	3
3.3. Caracteristicas Geologicas y Geotecnicas .....	3
3.4. Usos, Edificaciones e Infraestructuras existentes .....	3
3.5. Propietarios .....	3
4. CONDICIONES DE LA ORDENACION .....	4
III. PLANOS .....	5



Diligencia que extendiendo yo, Secretario Gral. de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Expediente de modificación Puntual de las

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO EN LA FINCA "EL PELÍCANO" DE VILLA DEL RÍO (CÓRDOBA)

de Villalobos fueron aprobados inicialmente y provisionalmente por el pleno Municipal en sesiones celebradas los días 29-III-01 y 29-IV-02, respectivamente.

El presente Expediente Municipal de Villa Del Río a 7 de febrero de 2002.



Juan Luque Ruano

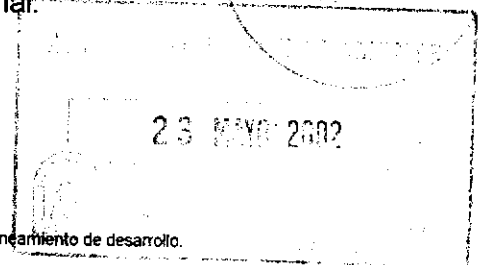
### I. ANTECEDENTES

Dentro del término municipal de Villa del Río, entre la Carretera Nacional 420, el límite del término municipal y el Río Guadalquivir, se localiza una zona denominada "El Pelicano" donde se han implantado diversas instalaciones industriales y de servicios, que abarca a las siguientes propiedades:

- IBÉRICA DE SUMINISTROS Y OBRAS, S.L., es propietario de una suerte de terreno rustico con una superficie<sup>1</sup> de 127.500 m<sup>2</sup>, donde existe una edificación de unos setecientos metros cuadrados destinados a nave almacén y las cimentaciones de otra edificación destinada al mismo menester.
- El Excmo. Ayuntamiento de Villa del Río, es propietario de terrenos con una superficie<sup>1</sup> de 38.689 m<sup>2</sup>, en los que se encuentran edificaciones diversas destinadas a Escuela Taller, fabricas de madera, depósitos reguladores de agua y, en fechas recientes, se han segregado aproximadamente 8.000 m<sup>2</sup> para la instalación de una empresa relacionada con el tratamiento de residuos de la madera.
- Así mismo existe un tercer propietario, que posee una superficie<sup>1</sup> de 4.800 m<sup>2</sup>, en los que se encuentra ubicada una fabrica de productos de la madera.

La Empresa IBÉRICA DE SUMINISTROS Y OBRAS, S.L., como propietario mayoritario de los terrenos indicados, plantea la iniciativa de intervenir urbanísticamente en los mismos, con el objetivo de desarrollar suelo industrial cualificado, que permita poner en el mercado parcelas convenientemente urbanizadas y de tamaño medio-grande (entre 1.000 y 6.000 m<sup>2</sup>) para uso industria, que sería de gran interés para el municipio de Villa del Río.

Los terrenos objeto de la intervención tienen en la actualidad la clasificación de "Suelo no urbanizable", según las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villá del Río, aprobadas definitivamente por la comisión Provincial de Urbanismo con fecha 11 de Marzo de 1987. Con la modificación propuesta se pretende su transformación en "Suelo apto para urbanizar" (Suelo Urbanizable) para uso industrial.



<sup>1</sup> Superficie aproximada, medida sobre plano a escala 1:2000. A determinar con exactitud en el planeamiento de desarrollo.

Diligencia que extendiendo yo, Secretario Gral. de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Expediente de modificación Puntual de las NNSS de Villa del Río para la creación de un sector urbanizable industrial en la Finca "El Pelicano" fueron aprobados inicial y provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesiones celebradas los días 29-III-01 y 31-I-02 respectivamente.

## II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACION

La conveniencia y oportunidad de plantear la presente modificación de las Normas Subsidiarias se fundamenta en las siguientes cuestiones:

- ✓ El auge que ha experimentado en los últimos años las industrias dedicadas a la madera, tanto en el municipio de Villa del Río como en los pueblos aledaños que está generando una creciente demanda de suelo industrial convenientemente urbanizado y legalizado.
- ✓ La conveniencia de sacar del núcleo urbano los talleres y depósitos de industrias dedicadas a estas y otras actividades, que distorsionan la imagen urbana y generan molestias a los ciudadanos.

Esta actuación viene a complementar otras iniciativas urbanísticas ya existentes, tendentes a poner a disposición de los empresarios que lo demanden suelo industrial cualificado, enfocado en nuestro caso a industrias que requieran un tamaño de parcela medio-grande, incentivando así el desarrollo económico y social del municipio.

### 2. MARCO LEGAL

Esta modificación se formula al amparo de lo dispuesto en el artículo 126 de la Ley del Suelo, de 26 de junio de 1992, vigente en la Comunidad Autónoma Andaluza, en virtud de la ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana (en adelante L.S.A.).

La modificación propuesta no supone la revisión de las Normas Subsidiarias, puesto que se trata de una modificación puntual que no altera sustancialmente la clasificación y la calificación del suelo ni supone la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura básica del territorio.

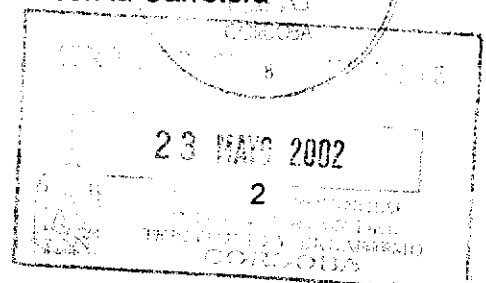
De otra parte y de conformidad con lo dispuesto en el Art. 25.1 de la Ley 7/1.985 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, "el Municipio para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias" puede promover toda clase de actividades y prestar cuantos servicios públicos contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la Comunidad Vecinal.

### 3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

#### 3.1. ÁMBITO TERRITORIAL

La zona objeto de la actuación urbanística esta situada en el término municipal de Villa del Río, entre la Carretera Nacional 420 y el Río Guadalquivir. Limita al norte con el límite del Término Municipal, al Sur con las instalaciones de tratamiento de áridos y hormigón, al Este con vegas del Río Guadalquivir y al Oeste con la Carretera N-420 de Villa del Río a Cardeña.

Su extensión superficial aproximada es de 170.989 m<sup>2</sup>.



Diligencia que extiendo yo, Secretario Gral. de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos pertenecientes al Expediente de modificación Puntual de las NNSS de Villa del Río para la creación de un sector urbanizable industrial en la Finca "El Pelicano" fueron aprobados inicial y provisionalmente por el Pleno Corporativo en sesiones celebradas el día 29-III-01 y el día 10-IV-01 del presente.

### 3.2. CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS Y TOPOGRÁFICAS

Los terrenos tienen una configuración geométrica homogénea aunque algo irregular.

Es un terreno llano y con una ligera pendiente hacia el río.

### 3.3. CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS Y GEOTÉCNICAS.

El terreno esta constituido por gravas procedentes de terrazas, las que encuentran muy consolidadas por la cal que actúa de conglomerante. Para el cultivo sea un terreno de pésima calidad, debiendo aportar un terreno de 7 de destino a fines agrícolas.

Desde el punto de vista de constructivo la capacidad de trabajo de los suelos es de grado alto, por lo que no es de esperar que en las edificaciones se produzcan asentamientos apreciables. Ello hace que sean suelos apropiados y adecuados para la urbanización y suficientemente resistentes para el tipo de edificación que se pretende realizar.

### 3.4. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

En la actualidad, como ya se ha indicado, los terrenos comprendidos en el área de actuación no se destinan al uso agrícola sino que se emplea como zona de expansión de las industrias ya existentes.

En el terreno propiedad Municipal existe una edificación dedicada a Escuela Taller y otra edificación donde se ubican varias empresas cuya actividad esta relacionada con la madera. Junto a la Escuela Taller existen dos naves dedicadas a la fabricación de mobiliario de madera.

En los terrenos propiedad de IBÉRICA DE SUMINISTROS Y OBRAS, SL. hay una nave almacén y la cimentación de otra nave similar.

El terreno se encuentra junto a la carretera N-420, contando en la actualidad con accesos directos desde dicha vía al menos en cinco puntos distintos.

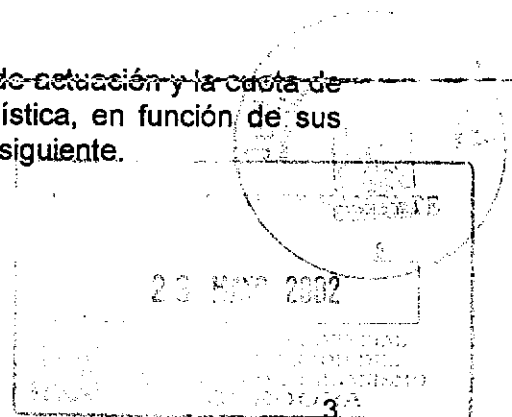
Existen dos líneas aéreas de suministro de energía eléctrica, una de 5.000 voltios y otra de 25.000, cada una con sus correspondientes centros de transformación de corriente.

Una conducción de abastecimiento de agua discurre junto a la carretera de Cárdena y llega hasta los depósitos generales de abastecimiento ubicados dentro del área de actuación.

No existe en las proximidades del área de actuación red general de alcantarillado de la ciudad, por lo las aguas fecales y pluviales del sector evacuarán a cauce público, recibiendo previamente un tratamiento de depuración adecuado.

### 3.5. PROPIETARIOS

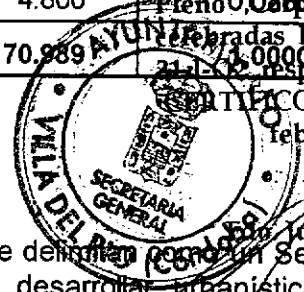
Los propietarios de los terrenos incluidos en el área de actuación y la cuota de participación con la que intervienen en la actuación urbanística, en función de sus respectivas superficies, son los que se señalan en el cuadro siguiente.



Diligencia que extendiendo yo, Secretario Gral. de este Ayuntamiento para hacer constar que el presente documento junto a los planos anexos

PROPIETARIO	SUPERFICIE <sup>1</sup> M <sup>2</sup>	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN
IBÉRICA DE SUMINISTROS Y OBRAS	127.500	0,7457
AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL RÍO	38.689	0,2263
FABRICA DE SILLAS	4.800	0,0280
TOTAL ÁREA DE ACTUACIÓN.....	170.989	1,0000

Expediente de modificación puntual de las del Río para la creación de un sector urbanizable industrial en la Finca "El Pelicano" fueron aprobados inicialmente y provisionalmente por el Pleno Municipal en sesiones celebradas los días 29-III-01 y 21-IV-01 respectivamente. Villa Del Río a 7 de febrero de 2002.



#### 4. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

Los terrenos objeto de la actuación propuesta se demarcan como un Sector en "Suelo apto para urbanizar" (suelo urbanizable), a desarrollar urbanísticamente mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización, bajo las siguientes condiciones de ordenación:

- Superficie aproximada del sector: 170.989 m<sup>2</sup>
- Sistema de Actuación: Compensación.
- Uso característico (calificación zonal global): Industrial. 3ª y 4ª categoría de las NNSS de Villa del Río.
- Usos admitidos: de acuerdo con el Art. 1.5.4. de las NNSS de Villa del Río.
- Usos prohibidos: Residencial. Se exceptúa la vivienda ligada a la industria y como servicio de la misma, con una superficie máxima construida del 10% de la total edificada sobre la parcela.
- Reservas de suelo para Dotaciones Públicas Locales:
  - Espacios libres: 10% (17.099 m<sup>2</sup>)
  - Servicios de interés público y social: 4% (6.840 m<sup>2</sup>)
- Aprovechamiento Tipo del Sector: 0.6666 m<sup>2</sup><sub>t</sub>/m<sup>2</sup><sub>s</sub>
- Techo máximo edificable: 170.989 m<sup>2</sup><sub>s</sub> x 0.6666 m<sup>2</sup><sub>t</sub>/m<sup>2</sup><sub>s</sub> = 113.980 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
- Cesión al Ayuntamiento: 10% del aprovechamiento (11.398 m<sup>2</sup><sub>t</sub>).
- Parcela mínima: (1.000 m<sup>2</sup>) — 500 m<sup>2</sup>
- Retranqueos: Se establece un retranqueo mínimo en el frente de fachada por el que se accede de 5 m.
- Se establecerá una vía de servicio paralela a la CN-420 para acceso y distribución del tráfico viario en el sector.

Villa del Río, a Enero de 2000  
EL ARQUITECTO

Fdo.: José Bravo Sánchez

