

Fdo.: La Secretaria



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6-E (DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL) DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE VALVERDE DEL CAMINO.

enero de 2011

Promotor: Ayuntamiento de Valverde del Camino Redacción: OTM Urbanismo. Claudio Rodríguez Centeno.

El Ayuntamiento en Pleno de fecha Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6-E (DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL) DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE VALVERDE DEL CAMINO

enero de 2011

ÍNDICE

MEMORIA	3
1 OBJETO	3
2 PROMOTOR	3
3 SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL	3
4 ANTECEDENTES. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	4
5 MARCO LEGAL VIGENTE	6
6 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS	10
6.1 Reclasificación de suelos en la zona este del casco urbano	10
6.2 Modificación en la categorización actual del suelo urbano	16
6.3 Modificación en la definición de sistemas generales	18
6.4 Modificación en la localización de un elemento integrante del sistema general de equipamientos	22
6.5 Modificación en la denominación de ámbitos de desarrollo	25
6.6 Modificación en la zonificación del suelo urbano	26
6.7 Ampliación de los coeficientes de homogeneización entre usos pormenorizados	27
7 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL A INNOVAR	28
8 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL INNOVADAS	51
PLANOS	75
Estado Actual	
A.01.1	
A.01.2	
A.02.2	
A.03.1	
Estado Modificado	
A.01.1	
A.01.2	
A.02.2	
A.03.1	

Fdo.: La Secretaria

MEMORIA

Fdo.: La Secretaria

1.- OBJETO

El objeto de la presente Modificación Puntual nº 6-E del planeamiento urbanístico vigente en Valverde del Camino es el de innovar determinaciones de carácter estructural para llevar a cabo dos actuaciones preferentes e incardinadas. Por un lado, se plantea la necesidad de llevar a cabo el desarrollo urbanístico de los históricos terrenos ocupados hasta hace unos años por el trazado del ferrocarril a su paso por el casco urbano de Valverde. El desarrollo urbanístico de esa zona conlleva el desplazamiento de la celebración de la Feria de Agosto, que se desarrolla actualmente en los vacíos citados. Por ello, la segunda gran motivación de esta Modificación es reclasificar suelo no urbanizable para albergar esta dotación lúdica social.

2.- PROMOTOR

El promotor de la presente Modificación Puntual es el Ayuntamiento de Valverde del Camino.

Se encarga la redacción de la presente Modificación a la Oficina Técnica Municipal. El redactor de la presente innovación es el arquitecto D. Claudio Rodríguez Centeno.

3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

El Planeamiento general vigente en el municipio de Valverde del Camino está conformado por una serie de documentos que se relacionan a continuación.

Para las determinaciones de carácter estructural, según dispone la vigente Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el municipio se rige por el documento denominado Plan General de Ordenación Urbanística. Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valverde del Camino, redactadas en octubre de 2009, aprobadas definitivamente el día 27 de ese mismo mes y publicadas en BOP nº 236, de fecha 11 de diciembre de 2009.

Para el resto de determinaciones urbanísticas, siguen vigentes las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valverde del Camino, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el día 15 de marzo de 1999 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva de fecha 2 de junio de 1999. Tras subsanar los errores detectados, el nuevo texto refundido se aprueba por la Comisión celebrada el día 12 de abril de 1999, siendo publicado en el BOP de fecha 31 de mayo de 1999. Por último el texto de la Normativa se publica en el BOP de fecha 17 de junio de 1999.

A este documento se le deben sumar cinco modificaciones puntuales de las Normas citadas, y que se reflejan en la tabla adjunta.

MODIFICACIONES PUNTUALES VIGENTES	FECHA APROBACIÓN	FECHA PUBLICACIÓN	ORGANO
MODIFICACIÓN Nº 1	29/01/2001	15/02/2001	AYTO
MODIFICACIÓN Nº 2	29/01/2001	15/02/2001	AYTO
MODIFICACIÓN Nº 3	08/10/2001	30/11/2001	CPU
MODIFICACIÓN Nº 4	25/03/2003	16/02/2004	CPU
MODIFICACIÓN Nº 5	02/04/2004 31/05/2004	03/09/2004 14/12/2004	CPU AYTO

Fdo.: La Secretaria

4.- ANTECEDENTES, EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente Modificación Puntual se redacta fundamentalmente para dar cabida a la ordenación de los terrenos ocupados hasta hace unos años por el trazado del ferrocarril a su paso por el casco urbano de Valverde. Esos terrenos, que conformaban la Unidad de Ejecución nº 17, se ordenaban en las Normas Subsidiarias por remisión a un Plan Especial de Reforma Interior. Dicho PERI se redactó y aprobó definitivamente el 30 de octubre de 2006, sin que hasta la fecha se haya desarrollado de manera reglada.

Así, en octubre del pasado año se redacta y entra en vigor el *Plan General de Ordenación Urbanística. Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valverde del Camino*, documento urbanístico cuyo destino preferente es la creación y edificación de viviendas de protección oficial. Para conseguir tal fin, el citado Plan General modifica los parámetros de densidad y edificabilidad de los ámbitos con uso global residencial, a fin de compensar y hacer viable el desarrollo de esos ámbitos de suelo no consolidado. Así, para el caso de la denominada UE-17 FEVE, el documento de Adaptación Parcial a la LOUA, aumenta los parámetros descritos, pasándose de 272 viviendas a 406, y aumentándose la edificabilidad lucrativa de 36.988 m² a 44.058 m². De esos nuevos valores, 13.218 m² deberán destinarse a reservas de vivienda protegida, con una estimación de consolidación de 135 nuevas residencias.

Este cambio en los parámetros urbanísticos hace absolutamente necesaria la redefinición del Plan Especial; así, una vez puestos a estudiar los terrenos, se entiende que la ordenación de esa parte de la ciudad, ubicada en pleno corazón del casco urbano consolidado, tiene consecuencias importantes en la estructura general del territorio, proponiéndose desde el citado Plan Especial un nuevo sistema general viario, así como el cambio de localización de un equipamiento integrante del sistema general. Del mismo modo, el ámbito físico del citado Plan Especial debe redefinirse, afectando esa adecuación a la categorización del suelo urbano.

Paralelamente., la ocupación de estos terrenos por la ordenación propuesta conlleva el traslado del actual recinto ferial., que se desarrolla en este ámbito merced a los actuales vacíos existentes. Este necesario traslado hace perentoria la búsqueda de un nuevo suelo donde desarrollar esta actividad.





Imágenes del ámbito del PERI de FEVE

El Ayuntamiento en Pleno de fecha Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

Por la innovación de esos aspectos concretos, a enumerar, reclasificación de suelos, redelimitación de categorías de suelo urbano, inclusión de sistema general viario y relocalización de un equipamiento integrante del sistema general, es por lo que debemos modificar los parámetros estructurales del planeamiento urbanístico vigente, mediante la presente innovación.

Aprovechando la tramitación de la innovación de los parámetros estructurales, integramos en la presente modificación el cambio de categorización de unos suelos que hasta ahora están incluidos en el ámbito de suelo urbano no consolidado IS-10 y que a día de hoy podemos certificar que se cumplen las prescripciones del artículo 45 de la Ley del Suelo Andaluza y deben categorizarse como suelo urbano consolidado.

Acompañando a estas nuevas determinaciones se incluyen en este documento algunas matizaciones y aclaraciones que constituyen determinaciones secundarias pero que son necesarias para poder llevar a cabo la gestión de la actividad urbanística próxima.

DILIGENCIA El Ayuntamiento en Pleno de fecha Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

5.- MARCO LEGAL VIGENTE

La vigente ley del suelo andaluza, la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la Lev 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, así como el Reglamento de Planeamiento, son el referente legal que regula las modificaciones de las figuras de planeamiento.

Así, en el citado texto legal se establece que:

Artículo 36. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.

1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los artículos 13.1 b y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización regulados en el artículo 12 de esta Ley. Asimismo se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

La modificación de las previsiones a las que se refiere el artículo 18.1 se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 para la delimitación de unidades de ejecución.

- 2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:
- De ordenación:
- 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 soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones 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.
- 2. Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento,

El Ayuntamiento en Pleno de fecha Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1 a) de esta Ley.

- 3. Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.
- 4. Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.
- 5. Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande.
- b. De documentación:
- El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.
- c. De procedimiento:
- 1. La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2 C de esta Ley.
- 2. Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.
- 3. En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.
- 3. La Consejería competente en materia de urbanismo, previa audiencia al municipio interesado, podrá imponerle la obligación de proceder a la pertinente

El Ayuntamiento en Pleno de fecha Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

innovación de sus instrumentos de planeamiento vigentes cuando concurra el supuesto del apartado 3.c del artículo 35.

Dicha Consejería deberá practicar al municipio correspondiente requerimiento en el que se especifique el contenido y alcance de la obligación leaal a cumplir v se otoraue un plazo razonable para su cumplimiento, con adopción de cuantas medidas fueran pertinentes a tal fin, incluidas las de índole presupuestaria. Transcurrido este plazo sin efecto, podrá sustituir la inactividad municipal relativa a la formulación del correspondiente proyecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y por incumplimiento del pertinente deber legal, acordando lo procedente para la elaboración técnica de la innovación.

La Consejería competente en materia de urbanismo podrá en todo caso proceder a la elaboración técnica de las innovaciones a que se refieren los párrafos anteriores previo acuerdo o con informe favorable del municipio interesado.

Attículo 37. Revisión de los instrumentos de planeamiento: concepto y procedencia.

- 1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.
- 2. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.
- 3. Los instrumentos de planeamiento se revisarán en los plazos que ellos mismos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que prevean a tal efecto.

Attículo 38. Modificación de los instrumentos de planeamiento: concepto, procedencia y límites.

- 1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.
- 2. El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos Planes tienen asignada en esta Ley, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.

DILIGENCIA
El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

- 3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.
- 4. Los municipios podrán redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones, resulte necesaria para el adecuado e idóneo ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados dos ejemplares de los mismos en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo cuando corresponda a instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva le competa, o tengan que ser objeto de informe de la misma previo a su aprobación definitiva por aquel.

Así pues y entendiendo que las nuevas determinaciones recogidas en el presente documento afectan de manera importante a las determinaciones de carácter estructural, planteamos que la figura que en este caso es de aplicación es la Modificación Puntual del planeamiento general de carácter estructural.

Fdo.: La Secretaria

6.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

En el siguiente apartado vamos a desgranar las innovaciones contenidas en este documento, justificando las decisiones tomadas sobre la base de la actuación escrupulosa dentro de la legalidad vigente.

Este punto de la Memoria contiene también dos sub-apartados. En el primero transcribimos las determinaciones del vigente Plan General de Ordenación Urbanística. Adaptación a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valverde del Camino que deben modificarse. En el segundo sub-apartado aparecen esas determinaciones ya modificadas, señalando en cursiva y negrita los nuevos preceptos incorporados.

Como ya hemos comentado, la modificación puntual opera sobre una serie de determinaciones concretas, que a continuación pasamos a exponer.

6.1. Reclasificación de suelos en la zona este del casco urbano.

La intervención propuesta sobre el borde este del actual casco urbano de Valverde del Camino tiene como principal misión la creación de un nuevo recinto ferial, que vendrá a sustituir a la ubicación actual, es decir, los terrenos que ocupaba el trazado urbano del ferrocarril minero. Esta operación se hace necesaria desde el referente de que los actuales terrenos de FEVE van a urbanizarse en un periodo de tiempo corto, con lo que la necesidad de un nuevo recinto ferial apremia.



Fruto de esa necesaria diligencia han sido algunas actuaciones recientes llevadas a cabo en esa zona del borde este del casco urbano. Nos referimos concretamente a la creación de un equipamiento diáfano, con un uso multifuncional, que ya ha sido ejecutado mediante la tramitación de un Proyecto de Actuación en suelo no urbanizable.

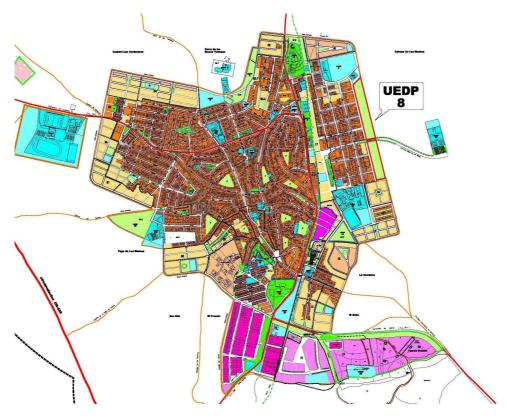
La modificación de planeamiento que aquí proponemos viene a ordenar toda la actuación a llevar a cabo en esa zona de borde, adecuando las necesidades planteadas a una lógica clasificación y categorización del suelo.

Así, se proyecta la creación de un recinto ferial propiamente dicho, que se ubicará en la zona noreste del borde citado, ocupando los terrenos que se desarrollan desde el matadero por la zona septentrional hasta la calle Ánimas por el borde meridional. La zona del recinto ferial ocupa una extensión de 7,18 hectáreas, relacionándose de manera directa e intrínseca con un sistema general de espacios libres propuesto en este mismo documento, y que viene

El Ayuntamiento en Pleno de fecha Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

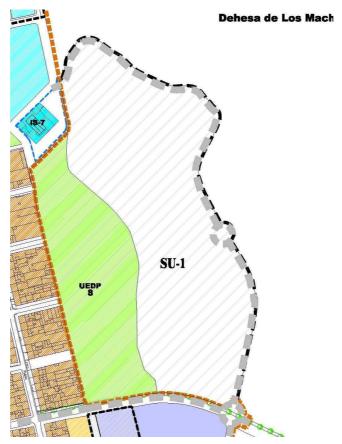
a desarrollar la intención recogida en las actuales Normas Subsidiarias que se concretaban en la creación de la Unidad de Ejecución de Dotaciones Públicas denominada UEDP-8.



Ubicación de la UEDP-8 en la redacción de las Normas Subsidiarias vigentes

Estos dos equipamientos constituyen el suelo urbanizable sectorizado SU-1 propuesto por este documento, a desarrollar de manera pormenorizada mediante un Plan Parcial. La extensión del citado ámbito es en total de 10,40 hectáreas.

Edo.: La Secretaria



Propuesta de creación de recinto ferial más sistema general de espacios libres

Debemos comentar aquí que la creación y ubicación en estos terrenos del nuevo recinto ferial no es una cosa nueva ni casual. Ya en el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbanística (que se redacta en la actualidad), aprobado en Pleno a finales del año 2008 se recogía lo siguiente:

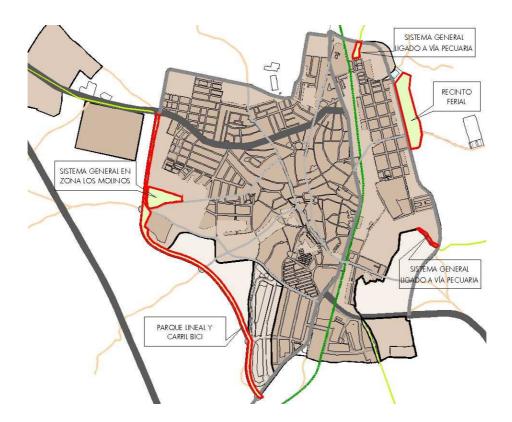
(...) Como tercera propuesta para la ciudad, se plantea la creación de un gran espacio libre en la zona este de la población, a fin de albergar como principal actividad la Feria de Agosto de Valverde. Los actuales terrenos para esta actividad, localizados en el antiguo trazado del ferrocarril a su paso por el casco urbano, están a punto de urbanizarse para destinarlos a otros usos necesarios dentro del desarrollo urbano de Valverde y, por tanto, es necesario dotar al municipio de unos nuevos suelos para albergar la principal actividad lúdica que se celebra en todo el año. Por ello hemos planteado el desarrollo de un parque de borde, localizado en el límite urbano oriental. La intención es que este espacio se diseñe de tal manera que no sólo sirva de ámbito de desarrollo de la Feria (sólo unos días al año), sino que pueda, desde un proyecto de vanguardia, albergar entre otras, unas instalaciones deportivas de uso hípico, los eventuales mercadillos u otro tipo de actividades lúdicas que se desarrollan durante todo el año y que puede encontrar cabida en un espacio que está a caballo entre lo

El Ayuntamiento en Pleno de fecha Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

urbanizado y lo natural, recordando aquí que parte de los terrenos pertenecen hoy en día a una dehesa comunal con gran potencial paisajístico y ambiental. La superficie destinada a este sistema general de espacios libres será de 42.700 m²"

El texto citado se acompañaba del siguiente gráfico sobre los sistemas generales de espacios libres propuestos:



Unida a esta bolsa de suelo urbanizable, se reclasifica el ámbito de suelo entre la calle Ánimas por el norte y la actual Unidad de Ejecución nº 16 de suelo urbano no consolidado por el sur. Se trata de un terreno de 3,26 hectáreas, donde se encuentra ya ejecutado un equipamiento de uso multifuncional. Como ya hemos comentado en párrafos anteriores, esta dotación se ha ejecutado recientemente, mediante la tramitación de un Proyecto de Actuación, si bien, como podemos entender, por su ubicación pegada al suelo urbano no es nada lógico que este equipamiento esté sobre un suelo clasificado como no urbanizable de especial protección, como ocurre en la actualidad, y pase a formar parte de la trama de suelo urbano consolidado, ya que tiene todos los requisitos que para esta clasificación exige el artículo 45 de la vigente Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Como ya hemos referido en líneas anteriores, la premura en la necesidad de consolidar esta zona para uso dotacional variado y flexible, hizo imposible la gestión para ocupar con esta dotación una parcela de propiedad privada, ubicada en la esquina noreste del actual

Fdo.: La Secretaria

equipamiento, quedando este terreno como una isla entre el suelo urbano consolidado al oeste y el aparcamiento al este y al sur de la citada parcela. Por otro lado, con la actuación ejecutada, ha quedado de manera residual un terreno, localizado al sur de la actuación, entre ésta y los terrenos que conforman la Unidad de Ejecución nº 16 "Villazgo Norte", sobre los que se hace necesaria una actuación si se quiere ordenar de manera integral todo el frente este del actual casco urbano.

Por tanto, estas dos parcelas, tratadas de manera residual en la gestión de la creación del equipamiento multifuncional comentado, se clasifican como suelo urbano no consolidado, en virtud de las disposiciones establecidas en el artículo 45.2 de la vigente Ley del Suelo Andaluza. La parcela del norte servirá para ampliar la zona de uso polivalente, dándole a este equipamiento una forma lógica y unos límites claros; la parcela del sur se destinará a uso residencial, con la clara intención de entrelazar el uso de equipamientos de toda la franja este propuesta con el uso residencial de la zona sur del barrio de Triana. De cara a la gestión, las dos parcelas forman parte de un único ámbito de gestión, denominado ÁMBITO 23, a fin de darle viabilidad técnica y económica a la propuesta en esta zona.





Distintas imágenes del ÁMBITO 23 propuesto en esta innovación

En cuanto a los usos propuestos, ya se ha comentado en la descripción de la propuesta que el preponderante y mayoritario es el de equipamientos, contando la actuación de borde con un 91,65 % del ámbito reclasificado para este fin, y dejando el restante para el uso global residencial, que como hemos referido se hace necesario a fin de articular una transición controlada entre las grandes dotaciones propuestas y el tejido urbano actual.

Sobre los sistemas generales, decir que tanto el equipamiento de recinto ferial, como el de uso polivalente se integran en el sistema general de equipamientos del casco urbano de Valverde del Camino. Por su parte, el parque de borde propuesto en la zona noroeste del ámbito, conforma un sistema general de espacios libres, que viene a heredar y redefinir el propuesto como UEDP-8, si bien su superficie se amplía, a efectos del necesario cumplimiento de la ratio de sistema general de espacios libres por habitante, recogido en el artículo 10 de la LOUA. El borde este del ámbito a reclasificar queda articulado mediante un sistema general viario propuesto, que se une a la trama urbana tanto por el norte como por el sur y por la zona central, sirviendo la calle Ánimas para la conexión por esta última.

Fdo.: La Secretaria

En cuanto a la zonificación y sectorización propuesta, debemos comentar que todo el suelo urbanizable propuesto ocupa un único sector, definido como sistema general. La zona sur, la ocupa el suelo urbano consolidado, al que se le crea una zona de sistema general de equipamientos, más el suelo urbano no consolidado, que se integra dentro de la zona denominada ZR-14 "Periferia con 30% vpo", teniendo este ámbito como densidad global 45 viviendas por hectárea y como edificabilidad global 0,64 m²/m².

Sobre la ampliación de suelo propuesta se ha redactado el oportuno Estudio de Impacto Ambiental, que se tramita conjuntamente a esta Modificación. Las medidas propuestas por ese documento se incluyen como directrices de intervención en la ficha de desarrollo del SU-1 contenida en la Modificación Puntual nº 6-P.

Fdo.: La Secretaria

6.2.- Modificación en la categorización actual del suelo urbano.

Se modifica la categorización del suelo urbano, estableciendo unos nuevos límites entre el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado, afectando a los ámbitos definidos como UE-17 y IS-10.

Esta alteración de la delimitación se lleva a cabo por dos hechos concretos; primero, por ajustar la categorización del suelo urbano a la realidad existente. Sabemos que el suelo urbano debe tener un carácter reglado, integrando en cada categoría los suelos que cumplan de manera escrupulosa las prescripciones del artículo 45 de la LOUA. Por otro lado, en la legislación urbanística existe un principio máximo que debe tenerse también en cuenta en la delimitación de los ámbitos de desarrollo; es el justo reparto de cargas y beneficios. Este precepto debe tenerse muy en cuenta a la hora de delimitar la categorización del suelo urbano, dentro de la discrecionalidad que el redactor de planeamiento tiene a la hora de llevar al papel las determinaciones de la legislación urbanística, ya que el régimen jurídico de las dos categoría de suelo es muy distinto, con unas grandes diferencias entre derechos y deberes que subsisten entre el consolidado y el no consolidado.

Después de esta declaración de intenciones y motivación de los cambios a introducir en la categorización del suelo, exponemos la concreción de la propuesta sobre los ámbitos definidos.

De la actual delimitación de suelo urbano no consolidado que supone el ámbito denominado hasta ahora UE-17, extraemos la manzana situada más al noreste. Esta manzana da frente a la calle Doctor Fleming, conformándose como un tramo de calle con todos los servicios necesarios para ser considerado suelo consolidado. Esta redefinición de la categoría de suelo conlleva, para poder aplicar las determinaciones de carácter estructural que demanda la legislación vigente, la creación de dos ámbitos distintos, con una nueva nomenclatura: tendremos por un lado el Ámbito nº 17 (que ocupa la mayor parte de los terrenos anteriormente actualmente denominados Unidad de Ejecución 17) y un espacio de reducidas dimensiones, denominado a partir de ahora Ámbito 22.

Por otro lado, en la actual delimitación del suelo urbano no consolidado que supone el ámbito denominado IS-10, extraemos una serie de solares edificados a día de hoy, con todos sus servicios en buenas condiciones y adecuados a la edificación a la que dan cobertura; por tanto, en armonía con lo establecido en el apartado 2.A) del referido artículo 45 de la LOUA. Asimismo, en la memoria que acompaña a la delimitación de la citada intervención singular se alude siempre a los terrenos ocupados por la fábrica de aguardiente, y los solares que se extraen del ámbito nunca han formado parte de esa actividad.

Con la modificación de los límites de estos ámbitos, se modifican de manera directa ciertos parámetros que tienen relación proporcional con la superficie sobre la que inciden. Así, se han mantenido el número de viviendas totales y la edificabilidad máxima lucrativa al pasar de la Unidad de Ejecución nº 17 al ámbito de suelo urbano no consolidado nº 17; con esta decisión, se modifican los parámetros de densidad y edificabilidad de la zona ZR-12; ello acarrea que, al tener menor superficie en el ámbito definido como IS-10, tenemos menos edificabilidad global del ámbito, con lo cual disminuimos, en un grado pequeño, el número de viviendas totales y la reserva de viviendas de protección oficial. Al disminuir el número de viviendas en ámbitos de desarrollo, se disminuye la población estimada futura, con lo cual, al mantenerse el sistema general de espacios libres, se modifica la ratio de esta dotación por

Fdo.: La Secretaria

habitante, aumentando algo esta relación. Todas estas modificaciones "colaterales" se determinan de manera clara en los siguientes sub-apartados de este punto de la Memoria.

Fdo.: La Secretaria

6.3.- Modificación en la definición de sistemas generales.

Se innova en algunos aspectos concretos de la red de sistemas generales definidos en el documento de *Plan General de Ordenación Urbanística. Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias Municipales de Valverde del Camino*, operando sobre el sistema general de espacios libres, de equipamientos y de infraestructuras.

La modificación sobre sistemas generales de espacios libres se centra en la redelimitación y ampliación de la UEDP-8 más la adecuación de un error en el documento de Adaptación Parcial, en el que no coincidía la superficie establecida para el ámbito denominado (3) Jardines de FEVE, que en la Memoria y Normas Urbanísticas aparece con 6.600 m², pero en el plano A.02.2 ocupa menos extensión. Este particular se ha solventado de la manera que siempre lo hacemos, es decir, preponderando el valor que más dotaciones ofrece a la ciudadanía, y por ello se ha modificado el plano, como puede apreciarse en la documentación gráfica adjunta.

Sobre la innovación de los sistemas generales de equipamientos, el comentario es análogo a lo establecido para los espacios libres, en el que las actuaciones se centran en la ampliación de este tipo de dotaciones en la zona este del casco urbano, la que sufre objeto de reclasificación, más la corrección de un error material en el documento de *Adaptación Parcial*, concretamente en el denominado DOC-4 "Conservatorio" y localizado en el ámbito del Peri de FEVE. En este caso, al contrario de lo que ocurría para los sistemas generales de espacios libres, en los planos del documento de Adaptación Parcial se grafía una parcela mayor de la extensión que se define en Memoria y Normas Urbanísticas. Como lo que nuestro libro de estilo establece es que en caso de discrepancia primen los mayores estándares dotacionales, en este caso nos quedamos con la extensión marcada en planos, esto es 1.500 m² y corregimos los datos de las Normas Urbanísticas

En la innovación se plantea la reubicación de un equipamiento integrante del sistema general, el denominado DOC-3 "Escuela de Adultos", aclarándose las determinaciones al respecto de manera extensa en el siguiente sub-apartado de esta Memoria.

La modificación sobre los sistemas generales de carácter infraestructural se circunscribe territorialmente a cambios en dos ámbitos concretos.

En la zona ampliada de suelo urbano y urbanizable del borde este del casco urbano, cabe decir sobre los sistemas generales que tanto el equipamiento de recinto ferial, como el de uso multifuncional se integran en el sistema general de equipamientos del casco urbano de Valverde del Camino. Por su parte, el parque de borde propuesto en la zona noroeste del ámbito, conforma un sistema general de espacios libres, que viene a heredar y redefinir el propuesto como UEDP-8, si bien su superficie se amplía, a efectos del necesario cumplimiento de la ratio de sistema general de espacios libres por habitante, recogido en el artículo 10 de la LOUA. El borde este del ámbito a reclasificar queda articulado mediante un sistema general viario propuesto, que se une a la trama urbana tanto por el norte como por el sur y por la zona central, sirviendo para la conexión por esta última la calle Ánimas.

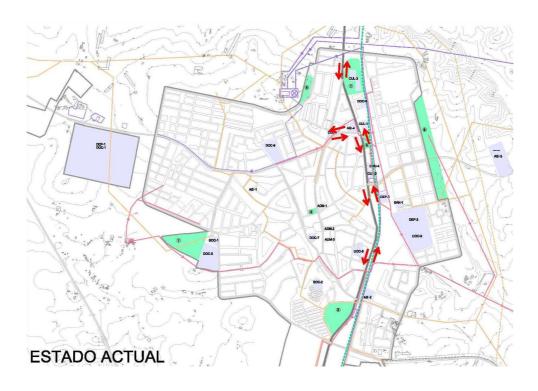
Por otro lado se modifica la determinación del sistema general de carácter viario de ámbito urbano, con la inclusión de los terrenos conformados por el viario anexo al trazado de la vía peatonal-vía verde, hoy parcialmente ejecutados y denominados en el primer tramo como Avenida Alcalde Américo Santos. Este viario, incluido en su mayor parte dentro del ámbito

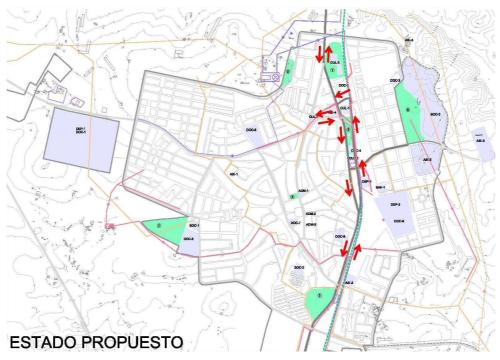
Fdo.: La Secretaria

definido actualmente como UE-17, con el desarrollo del Plan Especial que se tramita conjuntamente a esta Modificación, se convierte en parte integrante del viario de máximo rango en la articulación y conexión dentro del casco urbano de Valverde del Camino, y como tal debe considerarse dentro del planeamiento urbanístico de la citada localidad.

En los siguientes gráficos marcamos el trascendental cambio propuesto en el sistema viario.

Fdo.: La Secretaria





Fdo.: La Secretaria

En esa misma zona del casco urbano y derivado del profundo estudio de las infraestructuras existentes dentro del ámbito del ámbito de suelo urbano no consolidado nº 17, se adecua a la realidad la red general de saneamiento del municipio a su paso por el ámbito objeto de planeamiento de desarrollo descrito, innovando las determinaciones contempladas en la Adaptación Parcial redactada.

En los planos anexos queda definida con total claridad la modificación de esos elementos del sistema general de comunicaciones e infraestructuras.

Fdo.: La Secretaria

6.4.- Modificación de la localización de un elemento integrante del sistema general de equipamientos.

Este documento cambia la localización del elemento integrante del sistema general de equipamientos definido como DOC-3 "Escuela de Adultos". En la actualidad se trata de un equipamiento de carácter docente, que cuenta con una extensión de 1.583 m² de suelo, ubicado en una manzana que se localiza en la zona norte del ámbito de suelo urbano no consolidado definido actualmente como UE-17.

El ámbito definido es objeto de ordenación mediante un Plan Especial que, como ya hemos comentado, se tramita en paralelo a la presente Modificación. Este Plan Especial ordena esa zona con la clara vocación de poder dar cumplimiento al mandato que servía de origen a la tramitación de la Adaptación Parcial del planeamiento municipal, esto es, la inclusión de suelos para poder construir viviendas de protección oficial. Como ya se ha comentado en páginas anteriores, la inclusión de este tipo de viviendas (que por el carácter que tienen y la obligada introducción de ellas mediante todo un cuerpo normativo y jurídico de ámbito estatal y autonómico, podemos considerar suelos casi dotacionales), han provocado un aumento de la edificabilidad total del ámbito. Ello ha conllevado a reconsiderar la ocupación del suelo actual, con la consiguiente redefinición de todos los parámetros de ordenación, incluidos en este caso las Dotaciones.

En ese estudio y propuesta de las actuaciones en materia dotacional, se ha querido preservar de manera directa y obligatoria las determinaciones sobre dotaciones que establecen tanto el documento de Adaptación Parcial como las vigentes Normas Subsidiarias, de lo que se extrae que el ámbito actualmente denominado UE-17 cede suelos dotacionales muy por encima de lo que establece el actual artículo 17 de la LOUA, como en el anexo a esta Modificación Puntual exponemos.

Por todo ello, como decimos, es voluntad de la actual corporación municipal no reducir la superficie dotacional señalada en los documentos de planeamiento vigentes, pero también es imperiosa necesidad desarrollar el ámbito definido como UE-17 con la inclusión de la edificabilidad señalada en la Adaptación Parcial. Todo ese estudio pormenorizado se ha llevado a cabo en la redacción del Plan Especial, y se concluye con la necesidad de cambiar la ubicación del referido sistema general de equipamiento denominado DOC-3 "Escuela de Adultos", justificando este cambio sobre las siguientes premisas:

Es un suelo dotacional de carácter general; por tanto, como afecta a la generalidad del núcleo poblacional de Valverde del Camino, puede ubicarse en otra zona, fuera del ámbito de la actual UE-17.

La UE-17 cede suelos para equipamientos de carácter general e un índice tan alto que hace casi inviable el desarrollo de la actuación; por ello, entendemos que la dotación de carácter general con menos "peso" dentro de los equipamientos de este tipo existentes dentro del ámbito puede ubicarse en otra zona sin menoscabar la ordenación ni general del casco ni local de la UE-17.

La reubicación se lleva a cabo con la localización de este equipamiento en continuidad con el edificio del antiguo "matadero", disponiéndose para ello de una parcela con más suelo, esto es, con 1.992 m², con lo cual con el cambio se gana suelo para equipamientos, en concreto, se aumenta el sistema general de equipamientos en 409 m².

El Ayuntamiento en Pleno de fecha Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

En cuanto a al cualificación de la parcela donde reubicar la Dotación, entendemos que puede ser mejor para el uso que se destina, ya que un centro Docente está en mejor disposición de ruidos y de accesibilidad en el borde urbano que en pleno centro de toda la trama de desarrollo residencial sobre la que se ubica en la actualidad.

Con la reordenación de este equipamiento público, basado en una simple permuta del lugar de ubicación del mismo, no sólo se mantiene la superficie existente (que incluso se aumenta con la modificación propuesta en 409 m2 como ya se apuntó) sino la funcionalidad e idoneidad de la ubicación del equipamiento público para el uso actual, cumpliendo por ello con los requisitos y criterios establecidos para tal fin por la letra E) del art. 9 de la LOUA, que recordemos señala: "Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio..." "la ubicación de las dotaciones y equipamientos deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad".

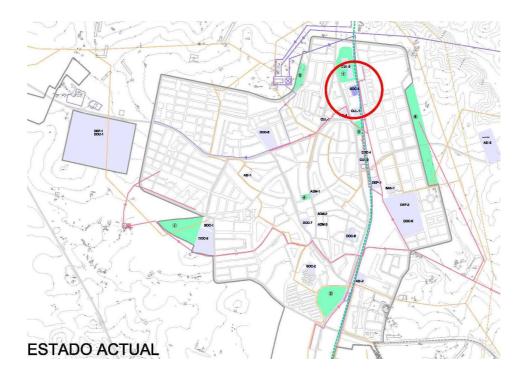
La ubicación propuesta para este equipamiento general se situará colindante con la denominada en las NNSS o en la Adaptación...Intervención Singular 7 Matadero cuyo objetivo es acondicionar el edificio existente para usos dotacionales, con lo cual pueden formar ambas dotaciones un espació común aunque diferenciado que vertebre y dote a ese borde noreste del municipio de un equipamiento público que satisfaga y extienda a la población, dispersando ordenadamente los equipamiento a toda la trama urbana de la ciudad, cumpliendo con ello y a su vez con la filosofía de ordenación que preconiza y preceptúa el art. 36.2,a),1° de la LOUA.

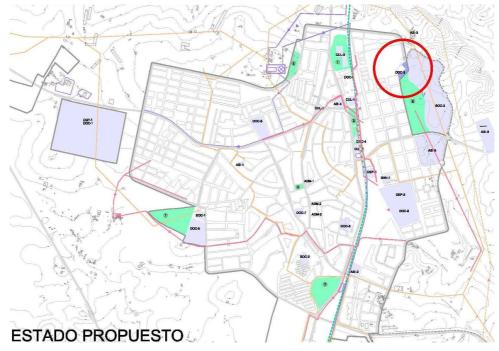
Dicha permuta espacial del equipamiento propuesto, como se dijo, facilitará la gestión y ejecución de la UE-17 y con ello la consecución de otro de los fines de interés general no sólo de la LOUA sino de nuestra Carta Magna, como es el acceso de los ciudadanos a una vivienda diana expresado en el art. 47, mediante la promoción de viviendas protegidas.

En los planos anexos y en los gráficos de la siguiente página se muestra la reubicación descrita.

El Ayuntamiento en Pleno de fecha Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria





El Ayuntamiento en Pleno de fecha Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

6.5.- Modificación en la denominación de ámbitos de desarrollo.

Esta sección de la innovación debe hacerse con el fin de armonizar la denominación de los ámbitos, adecuándolos a la LOUA, ya que cada denominación acarrea un concepto que tiene importantes consecuencias desde el punto de vista jurídico.

Así, en el planeamiento vigente a los ámbitos de suelo urbano no consolidado se les denomina con carácter genérico UE- y IS-. Si bien el término IS-, no tiene correspondencia directa con ningún término establecido en la vigente LOUA, el término UE, si se recoge de manera tácita y dentro de la "doctrina" del planeamiento urbanístico como Unidad de Ejecución, siendo éste un término muy concreto, que hace referencia de manera clara a la gestión del planeamiento, definiéndose los conceptos fundamentales del término Unidad de Ejecución dentro del Título IV de la LOUA, denominado "La Ejecución de los Instrumentos de Planeamiento", al que se le dedica el Capítulo II. Así, en el artículo 105.1 se establece que:

(...)

"Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por éste de sectores comporta la de unidades de ejecución coincidentes con los mismos."

(...)

Toda vez que los documentos actuales de planeamiento no definen "sectores", pasando la determinación anterior a pasiva, debemos entender que cada unidad de ejecución coincide con un sector. Esta reflexión se hace válida para todos los ámbitos definidos como UE- así como los definidos como IS-, excepto para el caso de la UE-17, que debido a su enorme tamaño, más de seis hectáreas, el Plan Especial en redacción estima dividir en tres Unidades de Ejecución. Para hacer ello posible, debemos modificar la terminología del documento de Adaptación Parcial, sustituyendo el término UE-17 por Ámbito 17 y dejando trascrito en la modificación que la delimitación de ese Ámbito (que mediante la Modificación Puntual nº 6-P se define como Área de Reforma Interior) no comporta la misma delimitación de una Unidad de Ejecución.

Fdo.: La Secretaria

6.6.- Modificación en la zonificación del suelo urbano.

De manera residual, al modificar los ámbitos de suelo urbano no consolidado, se afecta a la zonificación del suelo urbano, adecuando las zonas a la nueva delimitación de ámbitos de desarrollo.

Fdo.: La Secretaria

6.7.- Ampliación de los coeficientes de homogeneización entre usos pormenorizados.

El documento de Adaptación Parcial define unos coeficientes de homogeneización que relacionan los usos pormenorizados, a fin de poder establecer la relación de éstos con respecto a las viviendas de protección oficial, para poder establecer el mecanismo de reparto e los ámbitos de desarrollo que deben introducir este uso pormenorizado.

En la definición de esos coeficientes sólo se han tenido en cuenta los usos pormenorizados de vivienda libre y viviendas de protección oficial, tanto en régimen general como en especial. Se hace necesario, por tanto, completar esos coeficientes de homogeneización con la entrada de los valores para los demás usos pormenorizados compatibles, que son los de Terciario, en todas sus categorías, e Industrial compatible.

El Ayuntamiento en Pleno de fecha Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

7.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL A INNOVAR.

Se deben modificar los siguientes apartados del documento de *Plan General. Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valverde del Camino.*

De la **Memoria General**:

4.1. Clasificación y categorización del suelo

(...)

a.2) Suelo urbano no consolidado: el resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente, correspondiéndose con los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano y respetando las características y requisitos que se establece en la LOUA.

Por tanto son los siguientes: UE-01, UE-02, UE-03.1, UE-03.2, UE-04.2 UE-04.3, UE-6, UE-07, UE-08, UE-09, UE-10, UE-12, UE-13, UE-15, UE-16, UE-17, UE-18, UE-21, UEDP-2, UEDP-4, UEDP-5, UEDP-6, UEDP-9, UEDP-12, UEDP-13, UEDP-14, UEDP-15, UEDP-17, UEDP-18, UEDP-20, UEDP-24, IS-2, IS-4, IS-5, IS-6, IS-10, IS-11, IS-15, IS-19, IS-20.

(...)

4.2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la AdP debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la LOVA y la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005.

(...)

En este municipio, se realizará la reserva de suelo para vivienda protegida en los siguientes ámbitos de suelo urbano no consolidado: UE-01, UE-03.2, UE-08, UE-12, UE-15, UE-16, UE-17, IS-4, IS-10. Además de éstos, en todos los sectores de suelo urbanizable de uso residencial, esto es: SRP-1, SRP-2, SRP-3, SRPB, SRF Y SRC. En los ámbitos definidos como IS-4, UE-15 y UE-17, se realiza la reserva por expreso deseo de su principal propietario, el Ayuntamiento de Valverde del Camino, que ostenta la titularidad completa de los dos primeros ámbitos y la mayoría del tercero.

(...)

Fdo.: La Secretaria

4.2.1. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA / VIVIENDA LIBRE

(...)

ZONA CENTRO:

TIPO DE VIVIENDA	PRECIO VENTA €/ m² CONSTRUIDO	COEFICIENTE
LIBRE	1.927,20	1
VPO. AUTONÓMICA. RÉGIMEN GENERAL	909,60	0,4719
VPO. AUTONÓMICA. RÉGIMEN ESPECIAL	852,75	0,4425

Esta zona afecta, a efectos de reserva de suelo para vivienda protegida a los ámbitos denominados UE-17, IS-10.

(...)

ZONA PERIFERIA:

TIPO DE VIVIENDA	PRECIO VENTA €/ m² CONSTRUIDO	COEFICIENTE
LIBRE	1.111,08	7
VPO. AUTONÓMICA. RÉGIMEN GENERAL	909,60	0,8187
VPO. AUTONÓMICA. RÉGIMEN ESPECIAL	852,75	0,7675

Esta zona afecta, a efectos de reserva de suelo para vivienda protegida a los ámbitos denominados UE-08, UE-12, UE-16.

(...)

Fdo.: La Secretaria

4.3. Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público

Atendiendo a los criterios establecidos en la determinación c) del apartado 1.2 de esta memoria, los sistemas generales que contempla esta AdP para este municipio serán:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	Superficie (m²)
1 Jardines "Casa Dirrección"	16989
2 Parque "Huerta Arturo"	15685
3 Jardines FEVE	6600
4 Plaza "Ramón y Cajal"	999
5 UEDP-2 Área Recreativa "Riscos Tintones"	15500
6 UEDP-8 "Espacio Libre c/Cañalengua"	31500
7 UEDP-12 Parque "Los Molinos"	25100
Total Sistema General E. Libres	112373

Estas dotaciones suponen un estándar para los 20.870 habitantes proyectados (12.765 existentes más 8.105 próximos) de 5,38 m²/habitante.

2) Equipamientos generales

2.1. De carácter territorial:

- 1.- Centro Deportivo de Tiro
- 2.- Circuito de Motocros
- 3.- Depósito de Residuos Sólidos
- 4.- Perrera Municipal
- 5.- Punto de Recogida Selectiva de Residuos
- 6.- Parque de Bomberos.

2.2.- De carácter urbano:

	Centros Docentes
DOC-1	Instituto "Diego Angulo"
DOC-2	Instituto "Don Bosco"
DOC-3	Escuela de Adultos
DOC-4	Conservatorio de Música
DOC-5	CEIP "Los Molinos"

Fdo.: La Secretaria

DOC-6	CEIP "Menéndez Pelayo"
DOC-7	CEIP "Mª Auxiliadora"
DOC-8	CEIP "M ^a Magdalena"
DOC-9	CEIP "José Nogales"
	Equipamiento Deportivo
DEP-1	Complejo Polideportivo ctra. Calañas
DEP-2	Complejo Polideportivo de Triana
DEP-3	Pabellón Cubierto de Triana
	5
2001	Equipamiento Social
SOC-1	Guardería "Los Molinos"
SOC-2	Guardería "El Santo"
	Equipamiento Asistencial
ASI-1	Juzgados
ASI-2	Hogar del Pensionista
ASI-3	Cementerio
ASI-4	Estación de Autobuses
	Equipamiento Administrativo
ADM-1	Casa Consistorial
ADM-2	Dependencias Administrativas Municipales
ADM-3	Dependencias Administrativas Municipales
	5 / / / 0 // /
	Equipamiento Sanitario
SAN-1	Centro de Salud
	Equipamiento Cultural
CUL-1	Sala de Muestras y Exposiciones
CUL-2	Teatro Municipal
CUL-3	Complejo "Casa Dirección"
CUL-4	Casa de la Cultura

DILIGENCIA El Ayuntamiento en Pleno de fecha Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

(...)

4.4. Usos, densidades y edificabilidades globales

El articulo 10.1.A.d de la LOUA y el articulo 3.2.d del Decreto 11/2008 exigen a la AdP que establezca los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b del articulo 3.2. del Decreto citado.

(...)

Densidad global

Se define la densidad global en el suelo con uso Residencial como el número máximo de viviendas por hectárea que puede llegar a realizarse en ámbito definido. Por su parte, en el uso global Industrial se define por el parámetro de naves /hectárea. Para el uso Global de Sistemas Generales no se define densidad global.

El documento de Adaptación Parcial, una vez estudiada la realidad existente y proyectada establece las siguientes densidades en función del uso global y de la zona descrita:

SUELO URBANO

Uso Global Residencial:

ZONA	DENOMINACIÓN	DENSIDAD GLOBAL (viv/ha)
ZR-1	Trama Urbana	40
ZR-2	Ciudad Jardín	6,5
ZR-3	Ciudad jardín con VPO	10,3
ZR-4	Trama-Ciudad Jardín	30
ZR-5	Barriada Tradicional "Méndez"	50
ZR-6	Barriada Tradicional "Andalucía"	25
ZR-7	Barriada Tradicional "Inmaculada Concepción"	53
ZR-8	Barriada Tradicional "Virgen del Reposo"	52
ZR-9	Barriada Tradicional "Sagrada Familia"	40
ZR-10	Apertura de Casco	43,6
ZR-11	VPO Régimen Municipal	55
ZR-12	Centro c/30% VPO	66
ZR-13	Ensanche c/ predominio VPO	84
ZR-14	Periferia c/ 30% VPO	45
ZR-15	Periferia c/ predominio VPO	69
ZR-16	Ensanche en consolidación	46
ZR-17	Ensanche en extensión	51

Fdo.: La Secretaria

(...)

Uso Global Sistemas Generales:

ZONA	DENOMINACIÓN	DENSIDAD GLOBAL
ZSG-1	Deportivo-Docente	-
ZSG-2	Docente-Deportivo	-

SUELO URBANIZABLE

(...)

Uso Global Sistemas Generales:

SECTOR	DENOMINACIÓN	DENSIDAD GLOBAL (viv/ha)
SG-1	Estación de Transportes	-

Edificabilidades globales

Se define este concepto como el máximo número de metros cuadrados de techo que se podrá llegar a materializar en ese ámbito.

El documento de Adaptación Parcial y muy en concordancia con las densidades globales definidas en el apartado anterior, establece las siguientes zonas y sectores con la edificabilidad global lucrativa mostrada:

SUELO URBANO

Uso Global Residencial:

ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²t/ m²s)
ZR-1	Trama Urbana	0,60
ZR-2	Ciudad Jardín	0,20
ZR-3	Ciudad Jardín con VPO	0,206
ZR-4	Trama-Ciudad Jardín	0,50
ZR-5	Barriada Tradicional "Méndez"	0,74
ZR-6	Barriada Tradicional "Andalucía"	0,36
ZR-7	Barriada Tradicional "Inmaculada Concepción"	0,78
ZR-8	Barriada Tradicional "Virgen del Reposo"	0,76
ZR-9	Barriada Tradicional "Sagrada Familia"	0,59
ZR-10	Apertura de Casco	1,00
ZR-11	VPO Régimen Municipal	0,77
ZR-12	Centro c/30% VPO	0,71
ZR-13	Ensanche c/ predominio VPO	1,24
ZR-14	Periferia c/ 30% VPO	0,64
ZR-15	Periferia c/ predominio VPO	0,73
ZR-16	Ensanche en consolidación	1,10
ZR-17	Ensanche en extensión	1,40

valverdedelcamino

Fdo.: La Secretaria

(...)

Uso Global Sistemas Generales:

ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²t/ m²s)
ZSG-1	Deportivo-Docente	-
ZSG-2	Docente-Deportivo	-

SUELO URBANIZABLE

(...)

Uso Global Sistemas Generales:

SECTOR	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²t/ m²s)
SG-1	Estación de Transportes	-

(...)

4.5. Áreas de reparto y aprovechamiento medio

El articulo 10.1.A.f de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural; por otra parte el articulo 3.2.e del Decreto 11/2008 exige a la AdP que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento vigente y que, a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.

Como ya se ha comentado en líneas anteriores, el documento vigente hasta la fecha no señalaba la delimitación de áreas de reparto ni el aprovechamiento tipo, ni siquiera una edificabilidad global, que ha debido extraerse de las diferentes ordenanzas para los sectores descritos en el apartado anterior en cuanto a suelo urbanizable.

Una vez obtenidos en este documento las edificabilidades globales, determinamos las siguientes áreas de reparto en el suelo urbanizable, con su consiguiente Aprovechamiento Medio:

ÁREA DE REPARTO	SECTORES INTEGRADOS	USO GLOBAL	APROV. MEDIO
AR-P1	SRP-1	RESIDENCIAL	0,10
AR-P2	SRP-2	RESIDENCIAL	0,05
AR-P3	SRP-3	RESIDENCIAL	0,04
AR-PB	SRPB	RESIDENCIAL	0,066
AR-F	SRF	RESIDENCIAL	0,087
AR-C	SRC	RESIDENCIAL	0,05
AR-I	S/- 1	INDUSTRIAL	0,80

El Ayuntamiento en Pleno de fecha Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

Del documento ANEXO 1.- NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:

(...)

Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.

- 1.- El planeamiento general vigente en el municipio de Valverde del Camino está integrado por un Texto Refundido de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas en la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en fecha 12 de abril de 1999.
- 2.- Integran además el planeamiento general del municipio las cinco modificaciones puntuales al Texto Refundido citado anteriormente, aprobadas en el periodo de vigencia del documento anterior.
- 3.- Igualmente forman parte del planeamiento general el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, que se plasma en la siguiente tabla:

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTES	FECHA APROBACIÓN	FECHA BOP	ORGANO
PERI UE Nº 10 PROLONGACIÓN VALLE DE LA FUENTE	28/03/2005	28/07/2005	AYTO
PERI UE Nº 17 FEVE	30/01/2006	17/03/2006	AYTO
PP UE Nº 11 HUERTA PERDIDA	12/11/2003	29/01/2004	AYTO
PP UE Nº 19 CALLEJÓN NIEBLA	30/07/2007	12/09/2007	AYTO
ED Nº 13 LA CARRASCA	30/01/2006	21/03/2006	AYTO
ED Nº 19 FABRICA DE JABÓN	24/09/2007	17/10/2007	AYTO
ED Nº 15 VILLAZGO SUR	26/11/2007	28/12/2007	AYTO

(...)

Artículo 8. La clasificación del suelo. (E)

- 1.- El Plan General de Ordenación Urbanística, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal en tres clases de suelo: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.
- 2.- El suelo urbano ocupa una extensión de 233,94 hectáreas, se agrupa en un único ámbito espacial concreto, esto es, el conocido como núcleo urbano de Valverde del Camino.
- 3.- El suelo urbanizable ocupa una extensión de 248,28 hectáreas y se desarrolla en terrenos del denominado núcleo urbano así como en cuatro ámbitos del territorio valverdeño, denominados Los Pinos, Puerto Blanco, Los Campillos y La Florida.
- 3.- El resto del suelo del término municipal se clasifica como suelo no urbanizable, ocupando una superficie de 21.398,79 hectáreas.
- 4.- La clasificación de los suelos se muestra de manera gráfica en los planos anexos denominados A.01.1, A.01.2 y A.01.3

Fdo.: La Secretaria

Artículo 9. Categorización del suelo urbano. (E)

- 1.- Las categorías de suelo urbano en el municipio de Valverde del Camino, de conformidad con lo establecido en el artículo 45.2 de la LOUA son las denominadas suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.
- 2.- El suelo urbano consolidado ocupa en total una superficie de 150,28 hectáreas.
- 3.- EL suelo urbano no consolidado, de acuerdo al artículo citado, está conformado por los suelos donde se carece de urbanización consolidada. Ocupa terrenos con tres denominaciones distintas; esto es, Unidades de Ejecución (UE), Unidades de Ejecución de Dotaciones Públicas (UEDP) e Intervenciones Singulares (IS). Los ámbitos de cada una de ellas son los siguientes: UE-01, UE-02, UE-03.1, UE-03.2, UE-04.2 UE-04.3, UE-6, UE-07, UE-08, UE-09, UE-10, UE-12, UE-13, UE-15, UE-16, UE-17, UE-18, UE-21, UEDP-2, UEDP-4, UEDP-5, UEDP-6, UEDP-9, UEDP-12, UEDP-13, UEDP-14, UEDP-15, UEDP-17, UEDP-18, UEDP-20, UEDP-24, IS-2, IS-4, IS-5, IS-6, IS-10, IS-11, IS-15, IS-19, IS-20. En total, esta categoría de suelo ocupa una extensión de 83,66 hectáreas.

(...)

Artículo 11.- Disposiciones sobre vivienda protegida. (E)

- 1.- Conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada con anterioridad al 20 de enero de 2007, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.
- 2.- Conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior, se reservan suelos para destino a vivienda protegida en los ámbitos y con la cantidad de m² de edificabilidad que se muestra en la tabla adjunta.

RESERVA DE	SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA	
ÁMBITO	EDIFICABILIDAD TOTAL (m²c)	EDIFICABILIDAD PARA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL (m²c)
UE-01	5.989	1.797
UE-03.2	7.420	7.420
UE-08	27.161	8.148
UE-12	36.450	10.935
UE-15	17.299	9.860
UE-16	12.416	3.725
UE-17	44.058	13.218
<i>IS-4</i>	13.656	8.669
<i>IS-10</i>	3.440	1.032
SRP-1	77.255	23.176
SRP-2	31.159	9.348
SRP-3	64.558	19.367
SRPB	39.096	12.988
SRF	14.412	4.709
SRC	8.513	3.170

Fdo.: La Secretaria

3.- Se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización entre vivienda libre y vivienda protegida, divididos en cinco zonas:

ZONA CENTRO:

TIPO DE VIVIENDA	PRECIO VENTA €/ m² CONSTRUIDO	COEFICIENTE
LIBRE	1.927,20	7
VPO. AUTONÓMICA. RÉGIMEN GENERAL	909,60	0,4719
VPO. AUTONÓMICA. RÉGIMEN ESPECIAL	852,75	0,4425

Esta zona afecta, a efectos de reserva de suelo para vivienda protegida a los ámbitos denominados UE-17, IS-10.

(...)

ZONA PERIFERIA:

TIPO DE VIVIENDA	PRECIO VENTA €/ m² CONSTRUIDO	COEFICIENTE
LIBRE	1.111,08	7
VPO. AUTONÓMICA. RÉGIMEN GENERAL	909,60	0,8187
VPO. AUTONÓMICA. RÉGIMEN ESPECIAL	852,75	0,7675

Esta zona afecta, a efectos de reserva de suelo para vivienda protegida a los ámbitos denominados UE-08, UE-12, UE-16.

(...)

Artículo 12.- Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (E)

- 1.- La Adaptación parcial identifica como ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística a aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reserva de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integran la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes, entendiendo con ello que, independientemente del uso actual, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.
- 2.- Los sistemas generales estipulados según el párrafo anterior se desglosan en los siguientes apartados:

Fdo.: La Secretaria

Parques, jardines y espacios libres públicos.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	Superficie (m²)
1 Jardines "Casa Dirrección"	16989
2 Parque "Huerta Arturo"	15685
3 Jardines FEVE	6600
4 Plaza "Ramón y Cajal"	999
5 UEDP-2 Área Recreativa "Riscos Tintones"	15500
6 UEDP-8 "Espacio Libre c/Cañalengua"	31500
7 UEDP-12 Parque "Los Molinos"	25100
Total Sistema General E. Libres	112373

Estas dotaciones suponen un estándar para los 20.870 habitantes proyectados (12.765 existentes más 8.105 próximos) de 5,38 m²/habitante.

Equipamientos generales

De carácter territorial:

- 1.- Centro Deportivo de Tiro
- 2.- Circuito de Motocros
- 3.- Depósito de Residuos Sólidos
- 4.- Perrera Municipal
- 5.- Punto de Recogida Selectiva de Residuos
- 6.- Parque de Bomberos

De carácter urbano:

	Centros Docentes
DOC-1	Instituto "Diego Angulo"
DOC-2	Instituto "Don Bosco"
DOC-3	Escuela de Adultos
DOC-4	Conservatorio de Música
DOC-5	CEIP "Los Molinos"
DOC-6	CEIP "Menéndez Pelayo"
DOC-7	CEIP "Mª Auxiliadora"

DOC-8	CEIP "Mª Magdalena"
DOC-9	CEIP "José Nogales"
	Equipamiento Deportivo
DEP-1	Complejo Polideportivo ctra. Calañas
DEP-2	Complejo Polideportivo de Triana
DEP-3	Pabellón Cubierto de Triana
	Equipamiento Social
SOC-1	Guardería "Los Molinos"
SOC-2	Guardería "El Santo"
	Faulinamiento Asistonaial
40/ 1	Equipamiento Asistencial
ASI-1	Juzgados
ASI-2	Hogar del Pensionista
ASI-3	Cementerio
ASI-4	Estación de Autobuses
	Equipamiento Administrativo
ADM-1	Casa Consistorial
ADM-2	Dependencias Administrativas Municipales
ADM-3	Dependencias Administrativas Municipales
	Equipamiento Sanitario
SAN-1	Centro de Salud
	Equipamiento Cultural
CUL-1	Sala de Muestras y Exposiciones
CUL-2	Teatro Municipal
CUL-3	Complejo "Casa Dirección"
	, ,
CUL-4	Casa de la Cultura

Fdo.: La Secretaria

(...)

Artículo 13.- Usos, densidades y edificabilidades globales en el suelo urbano y urbanizable.

- 1.-El Plan General de Ordenación Urbanística establece, según lo exigido en el artículo 10.1 de la LOUA, la determinación de usos densidades y edificabilidades globales para el suelo urbano y urbanizable.
- 2.- En virtud de esa disposición normativa se han delimitado las siguientes zonas y sectores que se recogen en las tablas adjuntas:

ZONAS EN SUELO URBANO	Superficie	Uso global	Edificabilidad Global (Lucrativa)	Densidad Global
	m2s		m2t/m2s	
ZR-1	1.549.185	RESIDENCIAL	0,60	40 viv/ha
ZR-2	<i>33.406</i>	RESIDENCIAL	0,20	6,5 viv/ha
ZR-3	29.046	RESIDENCIAL	0,206	10,3 viv/ha
ZR-4	<i>36.128</i>	RESIDENCIAL	0,50	30 viv/ha
ZR-5	10.339	RESIDENCIAL	0,74	50 viv/ha
ZR-6	40.479	RESIDENCIAL	0,36	25 viv/ha
ZR-7	38.978	RESIDENCIAL	0,78	53 viv/ha
ZR-8	<i>5.838</i>	RESIDENCIAL	0,76	52 viv/ha
ZR-9	4.610	RESIDENCIAL	0,59	40 viv/ha
ZR-10	24.994	RESIDENCIAL	1,00	43,6 viv/ha
ZR-11	9.604	RESIDENCIAL	0,77	55 viv/ha
ZR-12	72.945	RESIDENCIAL	0,71	66 viv/ha
ZR-13	9.461	RESIDENCIAL	1,24	84 viv/ha
ZR-14	106.055	RESIDENCIAL	0,64	45 viv/ha
ZR-15	<i>35.237</i>	RESIDENCIAL	0,73	69 viv/ha
ZR-1	5.026	RESIDENCIAL	1,10	46 viv/ha
ZR-17	9.546	RESIDENCIAL	1,40	51 viv/ha
ZI-1	113.479	INDUSTRIAL	0,80	69 naves/ha
ZI-2	60.122	INDUSTRIAL	0,40	1 nave/ha
<i>ZI-3</i>	146.266	INDUSTRIAL	0,80	9 naves/ha
ZI-4	3.142	INDUSTRIAL	0,80	1 nave/ha
ZSG-1	113.479	SISTEMAS GENERALES	-	-
ZSG-2	38.469	SISTEMAS GENERALES	-	-

Fdo.: La Secretaria

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	Superficie	Uso global	Edificabilidad Global (Lucrativa)	Densidad Global
_	m2s	giosai	m2t/m2s	o lobali
SI-1	205.523	INDUSTRIAL	0,80	40 naves/ha
SRP-1	749.400	RESIDENCIAL	0,103	5,34 viv/ha
SRP-2	604.500	RESIDENCIAL	0,051	2,68 viv/ha
SRP-3	1.565.600	RESIDENCIAL	0,041	1,70 viv/ha
SRPB	632.074	RESIDENCIAL	0,068	4,02 viv/ha
SRF	174.756	RESIDENCIAL	0,09	5,72 viv/ha
SRC	206.444	RESIDENCIAL	0,051	2,66 viv/ha
SG-1	11.320	SISTEMAS GENERALES	-	-

(...)

Artículo 16.- Previsiones generales de programación y gestión. (E)

- 1.- En virtud de lo dispuesto en el artículo 10 de la LOUA se establece una prioridad en la programación de los suelos urbanos y urbanizables con reserva de vivienda protegida establecida en este documento sobre aquellos otros todavía no desarrollados que no contemplen este tipo de viviendas en su ámbito.
- 2.- Sobre los suelos con reserva de vivienda protegida se fijan los siguientes plazos máximos para el inicio de su tramitación:
- Dos años desde la entrada en vigor de este documento: IS-4, UE-15, UE-17.
- Cuatro años desde la entrada en vigor de este documento: IS-10, UE-12, UE-16.
- Seis años desde la entrada en vigor de este documento: UE-01, UE-08.
- Ocho años desde la entrada en vigor de este documento: SRP-1, SRP-2, SRP-3, SRPB, SRF y SRC.

(...)

Fdo.: La Secretaria

ANEJO A. TABLAS

Tabla 1: Desarrollo y ejecución del PGOU

Tabla 2: Desarrollo y ejecución de sistemas generales y cumplimiento art 10 de la LOUA

Tabla 3: Zonificación en suelo urbano y Sectorización en suelo urbanizable

Tabla 4. Compensación de edificabilidad en zonas y sectores con reserva de suelo para VPO

Fdo.: La Secretaria

ANEXO DE TABLAS

Tabla 1: Desarrollo y ejecución del PGOU

Ámbito	Uso	Sup.	Clase de suelo antes AdP	Fig. Plto	Aprobación	Fase de ejecución	Densidad Global Actual	Edificabilidad Global Lucrativa Actual	Clase de suelo tras AdP	Densidad viv/Ha	Edificabilidad m2t/m2s	Vivienda protegida	Cumple Art 17 LOUA
SUELO URBANO)												
UE-01	R	29.046 m²	Urbano	ED	-	Sin ejecutar	6,5 viv /ha 20 viv.	0,20 5.809 m²	Urbano r consolidado	no 10,3 viv /ha 30 viv.	0,206 5.989 m²	30% Edif. 1.797 m²	(A)
UE-02	R	21.678 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	40 viv /ha 87 viv.	0,60 13.007 m²	Urbano r consolidado	no 40 viv /ha 87 viv.	0,60 13.007 m²	Eximido (2)	Sí
UE-03.1	R	6.271 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	40 viv /ha 25 viv.	0,60 3.763 m²	Urbano r consolidado	no 40 viv /ha 25 viv.	0,60 3.763 m²	Eximido (2)	Sí
UE-03.2	R	9.604 m²	Urbano	-	-	En ejecución	55 viv /ha 53 viv.	0,77 7.420 m²		no 55 viv /ha 53 viv.	0,77 7.420 m²	100% Edif. 7.420 m²	Sí
UE-04.1	R	25.000 m²	Urbano	-	-	Ejecutada	40 viv /ha 100 viv.	0,60 15.000 m²	Urbano consolidado	10 viv /ha	0,60 15.000 m²	Eximido (2)	Sí
UE-04.2	R	20.109 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	40 viv /ha 81 viv.	0,60 12.065 m²	Urbano r consolidado	no 40 viv /ha 81 viv.	0,60 12.065 m²	Eximido (2)	Sí
UE-04.3	R	28.562 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	40 viv /ha 114 viv.	0,60 17.138 m²		no 40 viv /ha 114 viv.	0,60 17.138 m²	Eximido (2)	Sí
UE-05	R	8.000 m²	Urbano	-	-	Ejecutada	40 viv /ha 32 viv.	0,60 4.800 m ²	Urbano consolidado	10 viv /ha	0,60 4.800 m²	Eximido (2)	Sí
UE-06	R	25.120 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	40 viv /ha 100 viv.	0,60 15.072 m²	Urbano r consolidado	no 40 viv /ha 100 viv.	0,60 15.072 m²	Eximido (2)	Sí
UE-07	R	33.887 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	40 viv /ha 136 viv.	0,60 20.322 m²		no 40 viv /ha 136 viv.	0,60 20.322 m²	Eximido (2)	Sí
UE-08	R	42.690 m²	Urbano	ED	-	Sin ejecutar	40 viv /ha 171 viv.	0,60 25.614 m²		no 45 viv /ha 192 viv.	0,64 27.161 m²	30% Edif. 8.148 m²	(A)
UE-09	R	14.819 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	40 viv /ha 59 viv.	0,60 8.891 m ²		no 40 viv /ha 59 viv.	0,60 8.891 m²	Eximido (2)	Sí
UE-10	R	24.991 m²	Urbano	PERI	AD	En ejecución	43,6 viv /ha 109 viv.	1,00 24.991 m²		no 43,6 viv /ha 109 viv.	1,00 24.991 m²	Eximido (2)	No
UE-12	R	57.288 m²	Urbano	ED	-	Sin ejecutar	40 viv /ha 229 viv.	0,60 34.373 m ²		no 45 viv /ha 258 viv.	0,64 36.450 m ²	30% Edif. 10.935 m²	(A)
UE-13	R	36.081 m²	Urbano	ED	AD	En ejecución	30 viv /ha 108 viv.	0,50 18.040 m²		no 30 viv /ha 108 viv.	0,50 18.040 m²	Eximido (2)	No
UE-15	R	23.464 m²	Urbano	ED (1)	AD	Sin ejecutar	40 viv /ha 94 viv.	0,60 14.078 m²		no 69 viv /ha 160 viv.	0,73 17.299 m²	57% Edif. 9.860 m² (4)	(A)
UE-16	R	19.513 m²	Urbano	ED	-	Sin ejecutar	40 viv /ha 78 viv.	0,60 11.708 m²		no 45 viv /ha 88 viv.	0,64 12.416 m²	30% Edif. 3.725 m²	(A)
UE-17	R	61.647 m²	Urbano	PERI	-	Sin ejecutar	40 viv /ha 272 viv.	0,60 36.988 m²		no 66 viv /ha 406 viv.	0,71 44.058 m²	30% Edif. 13.218 m² (4)	(A)
UE-18	/	3.125 m²	Urbano	ED	-	Sin ejecutar	1 nave/ha 1 nave.	0,80 2.500 m ²		no 1 nave/ha 1 nave.	0,80 2.500 m ²	Eximido (3)	Sí
UE-21	/	55.043 m²	Urbano	PE	-	Sin ejecutar	1 nave. 1 nave/ha 5 naves	0,40 22.017 m ²		no 1 nave/ha 5 naves	0,40 22.017 m ²	Eximido (3)	Sí
IS-2	R	19.856 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	······	no -	-	Eximido (5)	-
IS-4	R	10.953 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	48 viv /ha 53 viv.	0,94 10.353 m²		no 84 viv /ha 91 viv.	1,24 13.656 m²	63% Edif. 8.669 m² (4)	(A)
IS-5	R	10.311 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	······	77 700.	-	Eximido (5)	-
IS-6	R	12.073 m²	Urbano	ED	AD	Ejecutado	40 viv /ha	0,60	Urbano	40 viv /ha	0,60	Eximido (2)	-

							49 viv.	7.244 m²	Consolidado	49 viv.	7.244 m²		
IS-10	R	4.813 m²	Urbano	ED	-	Sin ejecutar	40 viv /ha	0,60	Urbano	no 66 viv /ha	0,71	30% Edif.	(A)
						······································	19 viv.	2.888 m²	consolidado Urbano	32 viv. no	3.440 m²	1.032 m ²	
IS-11	R	413 m²	Urbano	ED	-	Sin ejecutar	-	-	consolidado	-	-	Eximido (5)	-
IS-12	R	5.205 m ²	Urbano	-	-	Ejecutado	-	-	Urbano Consolidado	-	-	Eximido (5)	-
IS-14	R	4.841 m²	Urbano	-	-	Ejecutado	40 viv /ha 19 viv.	0,60 2.905 m²	Urbano Consolidado	40 viv /ha 19 viv.	0,60 2.905 m²	Eximido (2)	-
IS-15	R	3.407 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano consolidado	no _	-	Eximido (5)	-
<i>IS-19</i>	R	5.026 m²	Urbano	ED	AD	En ejecución	46 viv /ha 23 viv.	1,10 5.542 m²	Urbano consolidado	no 46 viv /ha 23 viv.	1,10 5.542 m²	Eximido (2)	No
IS-20	R	9.546 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	51 viv /ha 49 viv.	1,40 13.280 m²	Urbano consolidado	no 51 viv /ha 49 viv.	1,40 13.280 m²	Eximido (2)	No
UEDP-2	R	15.500 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano consolidado	no _	-	Eximido (5)	-
UEDP-3	R	16.900 m²	Urbano	-	-	Ejecutada	-	-	Urbano consolidado	-	-	Eximido (5)	-
UEDP-4	R	26.000 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano consolidado	no -	-	Eximido (5)	-
UEDP-5	R	10.400 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano consolidado	no .	-	Eximido (5)	-
UEDP-6	R	2.000 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano consolidado	no _	-	Eximido (5)	-
UEDP-7	R	7.200 m²	Urbano	-	-	Ejecutada	-	-	Urbano consolidado	-	-	Eximido (5)	-
UEDP-9	SG	113.400 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano consolidado	no _	-	Eximido (5)	-
UEDP-10	R	8.300 m²	Urbano	-	-	Ejecutada	-	-	Urbano consolidado	-	-	Eximido (5)	-
UEDP-11	R	1.700 m²	Urbano	-	-	Ejecutada	-	-	Urbano consolidado	-	-	Eximido (5)	-
UEDP-12	R	25.100 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano consolidado	no -	-	Eximido (5)	-
UEDP-13	R	14.000 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano consolidado	no _	-	Eximido (5)	-
UEDP-14	SG	37.500 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano consolidado	no <u>-</u>	-	Eximido (5)	-
UEDP-15	R	8.900 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano consolidado	no _	-	Eximido (5)	-
UEDP-16	R	4.700 m²	Urbano	-	-	Ejecutada	-	-	Urbano consolidado	-	-	Eximido (5)	-
UEDP-17	R	2.900 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano consolidado	no _	-	Eximido (5)	-
UEDP-18	R	2.700 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano consolidado	no _	-	Eximido (5)	-
UEDP-19	R	17.300 m²	Urbano	-	-	Ejecutada	-	-	Urbano consolidado	-	-	Eximido (5)	-
UEDP-20	R	12.500 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano consolidado	no -	-	Eximido (5)	-
UEDP-22	R	12.300 m²	Urbano	-	-	Ejecutada	-	-	Urbano consolidado	-	-	Eximido (5)	-
UEDP-24	R	1.200 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano consolidado	no -	-	Eximido (5)	-
SUELO URBANIZ	ABLE						40	0.00	I lele annin ale la	40	0.00		
UE-11	1	75.711 m²	Urbanizable	PP	AD	En ejecución	40 naves/ha 303 naves	0,80 60.569 m²	Urbanizable Ordenado	40 naves /ha 303 naves	0,80 60.569 m²	Eximido (3)	Sí
UE-19	1	41.960 m²	Urbanizable	PP	AD	En ejecución	40 naves/ha 168 naves	0,80 33.568 m²	Urbanizable Ordenado	40 naves /ha 168 naves	0,80 33.568 m²	Eximido (3)	Sí
UE-20	1	74.840 m²	Urbanizable	PP	-	Sin ejecutar	40 naves/ha	0,80	Urbanizable	40 naves /ha	0,80	Eximido (3)	Sí

							300 naves	59.872 m²	Sectorizado	300 naves	59.872 m²		
SRP-1	R	749.400 m²	Urbanizable	PE	-	Sin ejecutar	4 viv /ha	0,10	Urbanizable	5,34 viv /ha	0,103	30% Edif.	(B)
						,	300 viv. 2 viv /ha	74.940 m² 0.05	Sectorizado Urbanizable	400 viv. 2.68 viv /ha	77.255 m² 0.051	23.176 m² 30% Edif.	
SRP-2	R	604.500 m²	Urbanizable	PE	-	Sin ejecutar	121 viv.	30.255 m²	Sectorizado	162 viv.	31.159 m²	9.348 m²	(B)
SRP-3	R	1.565.600 m²	Urbanizable	PE	-	Sin ejecutar	1 viv /ha	0,04	Urbanizable	1,70 viv /ha	0,041	30% Edif.	(B)
						,	156 viv. 3.3 viv /ha	62.624 m² 0.066	Sectorizado Urbanizable	266 viv. 4.02 viv /ha	64.558 m² 0.068	19.367 m² 30% Edif.	
SRPB	R	632.074 m²	Urbanizable	PE	-	Sin ejecutar	210 viv.	42.000 m²	Sectorizado	254 viv.	43.292 m²	12.988 m²	(B)
SRF	R	174.756 m²	Urbanizable	PE	-	Sin ejecutar	5 viv /ha 87 viv.	0,087 15,225 m²	Urbanizable Sectorizado	5,72 viv /ha 100 viv.	0,09 15.695 m²	30% Edif. 4,709 m²	(B)
SRC	R	206.444 m²	Urbanizable	PE	-	Sin ejecutar	2 viv /ha 41 viv.	0,05 10.250 m²	Urbanizable Sectorizado	2,66 viv /ha 55 viv.	0,051 10.567 m ²	30% Edif. 3.170 m ²	(B)
UEDP-23	SG	11.320 m²	Urbanizable	ED	Al	Sin ejecutar	-	-	Urbanizable Ordenado	-	-	Eximido (5)	-

- Estudio de Detalle no exigido por planeamiento en vigor, pero redactado para modificar ordenación.
- (1) (2) (3) (4) (5) Ambito con ordenación pormenorizada anterior a la redacción de este documento Uso Global no Residencial
- Se reserva por expreso deseo de la Propiedad
- Uso pormenorizado exclusivo Dotacional
- Según determinaciones establecidas en art. 17.1 y 17.2 de la LOUA Según determinaciones establecidas en art. 17 de la LOUA

Tabla 2: Desarrollo y ejecución de sistemas generales y cumplimiento art 10 de la LOUA

Actuaciones urbanísticas	Ámbito	Uso global	Superficie EQ (m²)	Superficie EL (m²)	Modo obtención	Tipo acuerdo	fecha	órgano	% de ejecución	Habitantes actuales	Habitantes proyectados	Ratio m2 EL / Hab
Jardines "Casa Dirección"	1	R		16.989	Ya obtenido	-	-	-	100			
Parque "Huerta Arturo"	2	R		15.685	Ya obtenido	-	-	-	100			
Jardines FEVE	3	R		6.600	Ya obtenido	-	-	-	100			
Plaza "Ramón y Cajal"	4	R		999	Ya obtenido	-	-	-	100			
UEDP-2 Årea Recreativa "Riscos Tintones"	5	R		15.500	Expropiación	=	-	-	0			
UEDP-8 "Espacio Libre c/Cañalengua"	6	SNU		31.500	Ya obtenido	-	-	-	0			
UEDP-12 Parque "Los Molinos"	7	R		25.100	Ya obtenido	-	-	-	0			
Centro Deportivo de Tiro	7	SNU	242		Ya obtenido	-	-	-	100			
Circuito de Motocros	2	SNU	108.859		Ya obtenido	-	-	-	100			
Depósito de Residuos Sólidos	3	SNU	131.200		Ya obtenido	-	-	-	100			
Perrera Municipal	4	SNU	135		Ya obtenido	-	-	-	100			
Recogida Selectiva de Residuos	5	SNU	4.800		Ya obtenido	=	-	=	100			
Parque de Bomberos	6	SNU	10.000		Ya obtenido	-	-	-	100			
Instituto "Diego Angulo"	DOC-1	SG	8.644		Ya obtenido	-	-	-	100			
Instituto "Don Bosco"	DOC-2	SG	9.258		Ya obtenido	=	-	-	100			
Escuela de Adultos	DOC-3	R	1.583		Ya obtenido	-	-	-	100			
Conservatorio de Música	DOC-4	R	638		Ya obtenido	-	-	-	100			
CEIP "Los Molinos"	DOC-5	R	10.797		Obtenido un 80%	-	-	-	80			
CEIP "Menéndez Pelayo"	DOC-6	R	8.374		Ya obtenido	-	-	-	100			
CEIP "Mª Auxiliadora"	DOC-7	R	2.667		Ya obtenido	-	-	-	100			
CEIP "Mª Magdalena"	DOC-8	R	4.918		Ya obtenido	-	-	-	100			
CEIP "José Nogales"	DOC-9	SG	9.693		Ya obtenido	-	-	-	100			
Complejo Polideportivo ctra. Calañas	DEP-1	SG	63.387		Obtenido un 85%	-	-	-	85			
Complejo Polideportivo de Triana	DEP-2	SG	9.179		Obtenido un 90%	-	-	-	90			
Pabellón Cubierto de "Triana"	DEP-3	R	2.087		Ya obtenido	-	-	-	100			
Guardería "Los Molinos"	SOC-1	R	2.257		Ya obtenido	-	-	-	100			
Guardería "EL Santo"	SOC-2	R	2.734		Ya obtenido	-	-	-	100			
Juzgados	ASI-1	R	666		Ya obtenido	=	-	-	100			
Hogar del Pensionista	ASI-2	R	515		Ya obtenido	-	-	-	100			
Cementerio	ASI-3	SNU	16.586		Ya obtenido	-	-	-	100			
Estación de Autobuses	ASI-4	R	2.000		Obtenido un 60&	-	-	-	0			
Casa Consistorial	ADM-1	R	1.155		Ya obtenido	-	-	-	100			
Dependencias Administrativas Municipales	ADM-2	R	560		Ya obtenido	-	-	-	100			
Dependencias Administrativas Municipales	ADM-3	R	380		Ya obtenido	-	-	-	100			
Centro de Salud	SAN-1	R	1.157		Ya obtenido	=	=	-	100			
	CUL-1	R	2.023		Ya obtenido	-	-	=	100			
Teatro Municipal	CUL-2	R	1.696		Ya obtenido	-	-	-	100			

Fdo.: La Secretaria

Complejo "Casa Direcciór	" CUL-3	R	1.200		Ya obtenido	-	-	-	100			
Casa de la Cultura	CUL-4	R	1.439		Ya obtenido	-	-	-	100			
TOTAL			420.829	112.373						12.765	8.105	5,38

EQ: equipamientos

EL: espacios libres

Tabla 3: Zonificación en suelo urbano y sectorización en suelo urbanizable

ZONAS EN SUELO URBANO SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	Superficie	Techo Estimado	Viviendas/naves estimadas	Uso global	Edificabilidad Global (Lucrativa)	Densidad Global
	m2s	m2t	Viv/nave		m2t/m2s	
SUELO URBANO						
ZR-1	1.549.185	929.511	6.255	RESIDENCIAL	0,60	40 viv/ha
ZR-2	33.406	12.490	21	RESIDENCIAL	0,20	6,5 viv/ha
ZR-3	29.046	5.989	30	RESIDENCIAL	0,206	10,3 viv/ha
ZR-4	36.128	18.064	108	RESIDENCIAL	0,50	30 viv/ha
ZR-5	10.339	7.651	52	RESIDENCIAL	0,74	50 viv/ha
ZR-6	40.479	14.572	101	RESIDENCIAL	0,36	25 viv/ha
ZR-7	38.978	<i>30.403</i>	206	RESIDENCIAL	0,78	53 viv/ha
ZR-8	5.838	4.437	30	RESIDENCIAL	0,76	52 viv/ha
ZR-9	4.610	2.720	18	RESIDENCIAL	0,59	40 viv/ha
ZR-10	24.994	24.994	109	RESIDENCIAL	1,00	43,6 viv/ha
ZR-11	9.604	7.395	53	RESIDENCIAL	0,77	55 viv/ha
ZR-12	72.945	51.790	438	RESIDENCIAL	0,71	66 viv/ha
ZR-13	9.461	11.732	79	RESIDENCIAL	1,24	84 viv/ha
ZR-14	106.055	67.875	477	RESIDENCIAL	0,64	45 viv/ha
ZR-15	35.237	25.723	243	RESIDENCIAL	0,73	69 viv/ha
ZR-16	5.026	5.529	23	RESIDENCIAL	1,10	46 viv/ha
ZR-17	9.546	13.364	49	RESIDENCIAL	1,40	51 viv/ha
ZI-1	113.479	90.783	782	INDUSTRIAL	0,80	69 naves/ha
ZI-2	60.122	24.049	5	INDUSTRIAL	0,40	1 nave/ha
ZI-3	146.266	117.013	132	INDUSTRIAL	0,80	9 naves/ha
ZI-4	3.142	2.514	7	INDUSTRIAL	0,80	1 nave/ha
ZSG-1	113.479	-	-	SISTEMAS GENERALES	-	-
ZSG-2	38.469	-	-	SISTEMAS GENERALES	-	-
SUELO URBANIZABLE						
SI-1	205.523	164.418	822	INDUSTRIAL	0,80	40 naves/ha
SRP-1	749.400	77.255	400	RESIDENCIAL	0,103	5,34 viv/ha
SRP-2	604.500	31.159	162	RESIDENCIAL	0,051	2,68 viv/ha
SRP-3	1.565.600	64.558	266	RESIDENCIAL	0,041	1,70 viv/ha
SRPB	632.074	43.292	254	RESIDENCIAL	0,068	4,02 viv/ha
SRF	174.756	15.695	100	RESIDENCIAL	0,09	5,72 viv/ha
SRC	206.444	10.567	55	RESIDENCIAL	0,051	2,66 viv/ha
SG-1	11.320	-	-	SISTEMAS GENERALES	-	-

Fdo.: La Secretaria

Tabla 4: Compensación de edificabilidad en zonas y sectores con reserva de suelo para VPO

CÁLCULO DE CORRECCIONES DE EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD, MANTENIENDO EL APROVECHAMIENTO (...)

UE-16 (ámbito periferia)

superficie	densidad	viviendas		edificabilidad						aprovechamiento	
m2s	viv/ha.	m.	2t/viv.	m2t						u.a.	
Estado vigente											
19.513	40	78 1	50,10	11.708	m2t	Х	7	ua/m2t	=	11.708	ua

Estado Adaptado												
		Libres	58	149,84	70,00%	8.691	m2t	Х	1	ua/m2t	8.691	иа
		VPO. Rég. general	23	134,96	25,00%	3.104	m2t	Χ	0,8187	ua/m2t	2.541	иа
		VPO. Rég. especial	7	88,71	5,00%	621	m2t	Х	0,7675	ua/m2t	476	иа
	45		88			12.416	m2t				11.708	ua
incremento	12,5%	incremento de	12,8%			increme	nto de	6,04%				

UE-17 (ámbito centro; viv. libre = 1.927,20)

superficie	densidad	viviendas		edificabilidad				aprovechar	miento
m2s	viv/ha.		m2t/viv.	m2t				u.a.	
Estado vigente									
61.647	40	272	135,98	36.988	m2t x	1	ua/m2t	= 36.988	иа

Estado Adaptado													
		Libres		271	113,80	70,00%	30.840	m2t	Χ	1	ua/m2t	30.840	иа
		VPO. general	Rég.	101	100,34	23,00%	10.134	m2t	Χ	0,4719	ua/m2t	4.783	иа
		VPO. especial	Rég.	34	90,70	7,00%	3.084	m2t	X	0,4425	ua/m2t	1.365	
	60		-	406	=		44.058	m2t				36.988	иа
incremento	50%	incremento	de	49,26%			incremento de		19,11%				

Fdo.: La Secretaria

иа

	IS-10	(ámbito centro)
--	-------	-----------------

superficie	densidad			viviendas			edificabilidad						aprovechamiento	
m2s	viv/ha.				m2t/viv.		m2t						u.a.	
Estado vigente														
4.813	40			19	213,2857		2.888	m2t	Х	1	ua/m2t	=	2.888	иа
Estado Adaptado														
		Libres		22	109,45	70,00%	2.408	m2t	Χ	1	ua/m2t		2.408	иа
		VPO. general	Rég.	7	113,00	23,00%	791	m2t	Χ	0,4719	ua/m2t		373	иа
		VPO. especial	Rég.	3	80,33	7,00%	241	m2t	Χ	0,4425	ua/m2t		107	ua

3.440

incremento de

19,11%

m2t

2.888

31

incremento de 52,63%

especial

60

incremento 50%

El Ayuntamiento en Pleno de fecha Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

8- DETERMINACIONES DEL PLANFAMIENTO GENERAL INNOVADAS.

Se modifican los siguientes apartados del documento Plan General. Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valverde del Camino, señalando en negrita las nuevas determinaciones introducidas.

De la Memoria General:

4.1. Clasificación y categorización del suelo

(...)

a.2) Suelo urbano no consolidado: el resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente, correspondiéndose con los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano y respetando las características y requisitos que se establece en la LOUA.

Por tanto son los siguientes: UE-01, UE-02, UE-03.1, UE-03.2, UE-04.2 UE-04.3, UE-6, UE-07, UE-08, UE-09, UE-10, UE-12, UE-13, UE-15, UE-16, **ÁMBITO-17, ÁMBITO-22**, **ÁMBITO-23**, UE-18, UE-21, UEDP-2, UEDP-4, UEDP-5, UEDP-6, UEDP-9, UEDP-12, UEDP-13, UEDP-14, UEDP-15, UEDP-17, UEDP-18, UEDP-20, UEDP-24, IS-2, IS-4, IS-5, IS-6, IS-10, IS-11, IS-15, IS-19, IS-20.

(...)

4.2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida

Conforme a lo dispuesto en el articulo 3.2.b del Decreto 11/2008, la AdP debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA y la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005.

(...)

En este municipio, se realizará la reserva de suelo para vivienda protegida en los siguientes ámbitos de suelo urbano no consolidado: UE-01, UE-03.2, UE-08, UE-12, UE-15, UE-16, ÁMBITO-17, ÁMBITO-23, IS-4, IS-10. Además de éstos, en todos los sectores de suelo urbanizable de uso residencial, esto es: SRP-1, SRP-2, SRP-3, SRPB, SRF Y SRC. En los ámbitos definidos como IS-4, UE-15 y ÁMBITO-17, se realiza la reserva por expreso deseo de su principal propietario, el Ayuntamiento de Valverde del Camino, que ostenta la titularidad completa de los dos primeros ámbitos y la mayoría del tercero.

(...)

Fdo.: La Secretaria

4.2.1. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS PERIMITIDOS.

[...]

ZONA CENTRO:

TIPO DE VIVIENDA	PRECIO VENTA €/ m² CONSTRUIDO	COEFICIENTE
LIBRE	1.927,20	1
VPO. AUTONÓMICA. RÉGIMEN GENERAL	909,60	0,4719
VPO, AUTONÓMICA, RÉGIMEN ESPECIAL	852,75	0,4425

Esta zona afecta, a efectos de reserva de suelo para vivienda protegida a los ámbitos denominados **ÁMBITO-17**, IS-10.

(...)

ZONA PERIFERIA:

TIPO DE VIVIENDA	PRECIO VENTA €/ m² CONSTRUIDO	COEFICIENTE
LIBRE	1.111,08	7
VPO. AUTONÓMICA. RÉGIMEN GENERAL	909,60	0,8187
VPO. AUTONÓMICA. RÉGIMEN ESPECIAL	852,75	0,7675

Esta zona afecta, a efectos de reserva de suelo para vivienda protegida a los ámbitos denominados UE-08, UE-12, UE-16 y **ÁMBITO 23.**

(...)

Para todos los usos pormenorizados de Terciario e Industrial compatible se fija el mismo coeficiente que para el uso pormenorizado definido como Vivienda Libre, con el valor definido para cada zona correspondiente.

(...)

Fdo.: La Secretaria

4.3. Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público

Atendiendo a los criterios establecidos en la determinación c) del apartado 1.2 de esta memoria, los sistemas generales que contempla esta AdP para este municipio serán:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	Superficie (m²)
1 Jardines "Casa Dirrección"	16989
2 Parque "Huerta Arturo"	15685
3 Jardines FEVE	6600
4 Plaza "Ramón y Cajal"	999
5 UEDP-2 Área Recreativa "Riscos Tintones"	15500
6 UEDP-8 "Espacio Libre c/Cañalengua"	32148
7 UEDP-12 Parque "Los Molinos"	25100
Total Sistema General E. Libres	113021

Estas dotaciones suponen un estándar para los 20,976 habitantes proyectados (12,765 existentes más 8.211 próximos) de 5,388 m²/habitante.

- 2) Equipamientos generales
- 2.2. De carácter territorial:
 - 1.- Centro Deportivo de Tiro
 - 2.- Circuito de Motocros
 - 3.- Depósito de Residuos Sólidos
 - 4.- Perrera Municipal
 - 5.- Punto de Recogida Selectiva de Residuos
 - 6.- Parque de Bomberos.

Fdo.: La Secretaria

2.2.- De carácter urbano:

	Centros Docentes
DOC-1	Instituto "Diego Angulo"
DOC-2	Instituto "Don Bosco"
DOC-3	Escuela de Adultos
DOC-4	Conservatorio de Música
DOC-5	CEIP "Los Molinos"
DOC-6	CEIP "Menéndez Pelayo"
DOC-7	CEIP "Mª Auxiliadora"
DOC-8	CEIP "Mª Magdalena"
DOC-9	CEIP "José Nogales"
	Equipamiento Deportivo
DEP-1	Complejo Polideportivo ctra. Calañas
DEP-2	Complejo Polideportivo de Triana
DEP-3	Pabellón Cubierto de Triana
	Equipamiento Social
SOC-1	Equipamiento Social Guardería "Los Molinos"
SOC-1 SOC-2	•
	Guardería "Los Molinos"
SOC-2	Guardería "Los Molinos" Guardería "El Santo"
SOC-2	Guardería "Los Molinos" Guardería "El Santo"
SOC-2	Guardería "Los Molinos" Guardería "El Santo" Recinto Ferial
SOC-2 SOC-3	Guardería "Los Molinos" Guardería "El Santo" Recinto Ferial Equipamiento Asistencial
SOC-2 SOC-3	Guardería "Los Molinos" Guardería "El Santo" Recinto Ferial Equipamiento Asistencial Juzgados
SOC-2 SOC-3 ASI-1 ASI-2	Guardería "Los Molinos" Guardería "El Santo" Recinto Ferial Equipamiento Asistencial Juzgados Hogar del Pensionista
SOC-2 SOC-3 ASI-1 ASI-2 ASI-3	Guardería "Los Molinos" Guardería "El Santo" Recinto Ferial Equipamiento Asistencial Juzgados Hogar del Pensionista Cementerio
SOC-2 SOC-3 ASI-1 ASI-2 ASI-3 ASI-4	Guardería "Los Molinos" Guardería "El Santo" Recinto Ferial Equipamiento Asistencial Juzgados Hogar del Pensionista Cementerio Estación de Autobuses
SOC-2 SOC-3 ASI-1 ASI-2 ASI-3 ASI-4	Guardería "Los Molinos" Guardería "El Santo" Recinto Ferial Equipamiento Asistencial Juzgados Hogar del Pensionista Cementerio Estación de Autobuses
SOC-2 SOC-3 ASI-1 ASI-2 ASI-3 ASI-4	Guardería "Los Molinos" Guardería "El Santo" Recinto Ferial Equipamiento Asistencial Juzgados Hogar del Pensionista Cementerio Estación de Autobuses Multifuncional
SOC-2 SOC-3 ASI-1 ASI-2 ASI-3 ASI-4 ASI-5	Guardería "Los Molinos" Guardería "El Santo" Recinto Ferial Equipamiento Asistencial Juzgados Hogar del Pensionista Cementerio Estación de Autobuses Multifuncional Equipamiento Administrativo

Fdo.: La Secretaria

	Equipamiento Sanitario
SAN-1	Centro de Salud
	Equipamiento Cultural
CUL-1	Sala de Muestras y Exposiciones
CUL-2	Teatro Municipal
CUL-3	Complejo "Casa Dirección"

Casa de la Cultura

(...)

4.4. Usos, densidades y edificabilidades globales

CUL-4

El articulo 10.1.A.d de la LOUA y el articulo 3.2.d del Decreto 11/2008 exigen a la AdP que establezca los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b del articulo 3.2. del Decreto citado.

(...)

El Ayuntamiento en Pleno de fecha Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

Densidad global

Se define la densidad global en el suelo con uso Residencial como el número máximo de viviendas por hectárea que puede llegar a realizarse en ámbito definido. Por su parte, en el uso global Industrial se define por el parámetro de naves /hectárea. Para el uso Global de Sistemas Generales no se define densidad global.

El documento de Adaptación Parcial, una vez estudiada la realidad existente y proyectada establece las siguientes densidades en función del uso global y de la zona descrita:

SUELO URBANO

Uso Global Residencial:

ZONA	DENOMINACIÓN	DENSIDAD GLOBAL (viv/ha)
ZR-1	Trama Urbana	40
ZR-2	Ciudad Jardín	6,5
ZR-3	Ciudad jardín con VPO	10,3
ZR-4	Trama-Ciudad Jardín	30
ZR-5	Barriada Tradicional "Méndez"	50
ZR-6	Barriada Tradicional "Andalucía"	25
ZR-7	Barriada Tradicional "Inmaculada Concepción"	53
ZR-8	Barriada Tradicional "Virgen del Reposo"	52
ZR-9	Barriada Tradicional "Sagrada Familia"	40
ZR-10	Apertura de Casco	43,6
ZR-11	VPO Régimen Municipal	55
ZR-12	Centro c/30% VPO	63,13
ZR-13	Ensanche c/ predominio VPO	84
ZR-14	Periferia c/ 30% VPO	45
ZR-15	Periferia c/ predominio VPO	69
ZR-16	Ensanche en consolidación	46
ZR-17	Ensanche en extensión	51

(...)

Uso Global Sistemas Generales:

ZONA	DENOMINACIÓN	DENSIDAD GLOBAL
ZSG-1	Deportivo-Docente	-
ZSG-2	Docente-Deportivo	-
ZSG-3	Multifuncional	-

SUELO URBANIZABLE

(...)

Uso Global Sistemas Generales:

SECTOR	DENOMINACIÓN	DENSIDAD GLOBAL (viv/ha)	
SG-1	Estación de Transportes	-	
SG-2	Recinto Ferial	-	

(...)

Fdo.: La Secretaria

Edificabilidades globales

Se define este concepto como el máximo número de metros cuadrados de techo que se podrá llegar a materializar en ese ámbito.

El documento de Adaptación Parcial y muy en concordancia con las densidades globales definidas en el apartado anterior, establece las siguientes zonas y sectores con la edificabilidad global lucrativa mostrada:

SUELO URBANO

Uso Global Residencial:

ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²t/ m²s)
ZR-1	Trama Urbana	0,60
ZR-2	Ciudad Jardín	0,20
ZR-3	Ciudad Jardín con VPO	0,206
ZR-4	Trama-Ciudad Jardín	0,50
ZR-5	Barriada Tradicional "Méndez"	0,74
ZR-6	Barriada Tradicional "Andalucía"	0,36
ZR-7	Barriada Tradicional "Inmaculada Concepción"	0,78
ZR-8	Barriada Tradicional "Virgen del Reposo"	0,76
ZR-9	Barriada Tradicional "Sagrada Familia"	0,59
ZR-10	Apertura de Casco	1,00
ZR-11	VPO Régimen Municipal	0,77
ZR-12	Centro c/30% VPO	0,685
ZR-13	Ensanche c/ predominio VPO	1,24
ZR-14	Periferia c/ 30% VPO	0,64
ZR-15	Periferia c/ predominio VPO	0,73
ZR-16	Ensanche en consolidación	1,10
ZR-17	Ensanche en extensión	1,40

(...)

Uso Global Sistemas Generales:

ZSG-3	Multifuncional	-
ZSG-2	Docente-Deportivo	-
ZSG-1	Deportivo-Docente	-
ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²t/ m²s)

SUELO URBANIZABLE

(...)

Uso Global Sistemas Generales:

SG-2	Recinto Ferial	-
SG-1	Estación de Transportes	-
SECTOR	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²t/ m²s)

Fdo.: La Secretaria

4.5. Áreas de reparto y aprovechamiento medio

El articulo 10.1.A.f de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural; por otra parte el articulo 3.2.e del Decreto 11/2008 exige a la AdP que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento vigente y que, a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.

Como ya se ha comentado en líneas anteriores, el documento vigente hasta la fecha no señalaba la delimitación de áreas de reparto ni el aprovechamiento tipo, ni siquiera una edificabilidad global, que ha debido extraerse de las diferentes ordenanzas para los sectores descritos en el apartado anterior en cuanto a suelo urbanizable.

Una vez obtenidos en este documento las edificabilidades globales, determinamos las siguientes áreas de reparto en el suelo urbanizable, con su consiguiente Aprovechamiento Medio:

ÁREA DE REPARTO	SECTORES INTEGRADOS	USO GLOBAL	APROV. MEDIO
AR-P1	SRP-1	RESIDENCIAL	0,10
AR-P2	SRP-2	RESIDENCIAL	0,05
AR-P3	SRP-3	RESIDENCIAL	0,04
AR-PB	SRPB	RESIDENCIAL	0,066
AR-F	SRF	RESIDENCIAL	0,087
AR-C	SRC	RESIDENCIAL	0,05
AR-I	SI-1	INDUSTRIAL	0,80

Sobre la innovación consistente en la creación de un suelo urbanizable sectorizado denominado SU-1, debemos aclarar que debido a su uso global como Sistemas Generales no lleva incluidos aprovechamientos lucrativos y, por tanto, es innecesario delimitar sobre ese ámbito ningún Área de Reparto ni establecer aprovechamiento medio.

El Ayuntamiento en Pleno de fecha Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

Del documento ANEXO 1.- NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:

(...)

Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.

- 1.- El planeamiento general vigente en el municipio de Valverde del Camino está integrado por un Texto Refundido de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas en la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en fecha 12 de abril de 1999.
- 2.- Integran además el planeamiento general del municipio las cinco modificaciones puntuales al Texto Refundido citado anteriormente, aprobadas en el periodo de vigencia del documento anterior.
- 3.- Igualmente forman parte del planeamiento general el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, que se plasma en la siguiente tabla:

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTES	FECHA APROBACIÓN	FECHA BOP	ORGANO
PERI UE Nº 10 PROLONGACIÓN VALLE DE LA FUENTE	28/03/2005	28/07/2005	AYTO
PP UE Nº 11 HUERTA PERDIDA	12/11/2003	29/01/2004	AYTO
PP UE Nº 19 CALLEJÓN NIEBLA	30/07/2007	12/09/2007	AYTO
ED Nº 13 LA CARRASCA	30/01/2006	21/03/2006	AYTO
ED Nº 19 FABRICA DE JABÓN	24/09/2007	17/10/2007	AYTO
ED Nº 15 VILLAZGO SUR	26/11/2007	28/12/2007	AYTO

(...)

Artículo 8. La clasificación del suelo. (E)

- 1.- El Plan General de Ordenación Urbanística, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal en tres clases de suelo: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.
- 2.- El suelo urbano ocupa una extensión de 237,2 hectáreas, se agrupa en un único ámbito espacial concreto, esto es, el conocido como núcleo urbano de Valverde del Camino.
- 3.- El suelo urbanizable ocupa una extensión de **258,68** hectáreas y se desarrolla en terrenos del denominado núcleo urbano así como en cuatro ámbitos del territorio valverdeño, denominados Los Pinos, Puerto Blanco, Los Campillos y La Florida.
- 3.- El resto del suelo del término municipal se clasifica como suelo no urbanizable, ocupando una superficie de **21.385,13** hectáreas.
- 4.- La clasificación de los suelos se muestra de manera gráfica en los planos anexos denominados A.01.1, A.01.2 y A.01.3

Fdo.: La Secretaria

Artículo 9. Categorización del suelo urbano. (E)

- 1.- Las categorías de suelo urbano en el municipio de Valverde del Camino, de conformidad con lo establecido en el artículo 45.2 de la LOUA son las denominadas suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.
- 2.- El suelo urbano consolidado ocupa en total una superficie de 152,39 hectáreas.
- 3.- EL suelo urbano no consolidado, de acuerdo al artículo citado, está conformado por los suelos donde se carece de urbanización consolidada. Ocupa terrenos con tres cuatro denominaciones distintas; esto es, Unidades de Ejecución (UE), Unidades de Ejecución de Dotaciones Públicas (UEDP), Ámbitos e Intervenciones Singulares (IS). Los ámbitos de cada una de ellas son los siguientes: UE-01, UE-02, UE-03.1, UE-03.2, UE-04.2 UE-04.3, UE-6, UE-07, UE-08, UE-09, UE-10, UE-12, UE-13, UE-15, UE-16, ÁMBITO-17, ÁMBITO 22, UE-18, UE-21, ÁMBITO 23, UEDP-2, UEDP-4, UEDP-5, UEDP-6, UEDP-9, UEDP-12, UEDP-13, UEDP-14, UEDP-15, UEDP-17, UEDP-18, UEDP-20, UEDP-24, IS-2, IS-4, IS-5, IS-6, IS-10, IS-11, IS-15, IS-19, IS-20. En total, esta categoría de suelo ocupa una extensión de 84,803 hectáreas.

(...)

Artículo 11.- Disposiciones sobre vivienda protegida. (E)

- 1.- Conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada con anterioridad al 20 de enero de 2007, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.
- 2.- Conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior, se reservan suelos para destino a vivienda protegida en los ámbitos y con la cantidad de m² de edificabilidad que se muestra en la tabla adjunta.

RESERVA DE SU	IELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA	
ÁMBITO	EDIFICABILIDAD TOTAL (m²c)	EDIFICABILIDAD PARA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL (m²c)
UE-01	5.989	1.797
UE-03.2	7.420	7.420
UE-08	27.161	8.148
UE-12	36.450	10.935
UE-15	17.299	9.860
UE-16	12.614	3.785
ÁMBITO-17	44.058	13.218
ÁMBITO 23	7.179	2.154
IS-4	13.656	8.669
IS-10	2.924	877
SRP-1	77.255	23.176
SRP-2	31.159	9.348
SRP-3	64.558	19.367
SRPB	39.096	12.988
SRF	14.412	4.709
SRC	8.513	3.170

Fdo.: La Secretaria

3.- Se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización entre vivienda libre y vivienda protegida, divididos en cinco zonas:

ZONA CENTRO:

TIPO DE VIVIENDA	PRECIO VENTA €/ m² CONSTRUIDO	COEFICIENTE
LIBRE	1.927,20	7
VPO. AUTONÓMICA. RÉGIMEN GENERAL	909,60	0,4719
VPO. AUTONÓMICA. RÉGIMEN ESPECIAL	852,75	0,4425

Esta zona afecta, a efectos de reserva de suelo para vivienda protegida a los ámbitos denominados **ÁMBITO-17**, IS-10.

(...)

ZONA PERIFERIA:

TIPO DE VIVIENDA	PRECIO VENTA €/ m² CONSTRUIDO	COEFICIENTE
LIBRE	1.111,08	7
VPO. AUTONÓMICA. RÉGIMEN GENERAL	909,60	0,8187
VPO. AUTONÓMICA. RÉGIMEN ESPECIAL	852,75	0,7675

Esta zona afecta, a efectos de reserva de suelo para vivienda protegida a los ámbitos denominados UE-08, UE-12, UE-16 y **ÁMBITO 23**.

(...)

Para todos los usos pormenorizados de Terciario e Industrial compatible se fija el mismo coeficiente que para el uso pormenorizado definido como Vivienda Libre, con el valor definido para cada zona correspondiente.

Artículo 12.- Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (E)

- 1.- La Adaptación parcial identifica como ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística a aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reserva de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integran la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes, entendiendo con ello que, independientemente del uso actual, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.
- 2.- Los sistemas generales estipulados según el párrafo anterior se desglosan en los siguientes apartados:

Fdo.: La Secretaria

Parques, jardines y espacios libres públicos.

1 Jardines "Casa Dirrección"	16989
2 Parque "Huerta Arturo"	15685
3 Jardines FEVE	6600
4 Plaza "Ramón y Cajal"	999
5 UEDP-2 Área Recreativa "Riscos Tintones"	15500
6 UEDP-8 "Espacio Libre c/Cañalengua"	32148
7 UEDP-12 Parque "Los Molinos"	25100
Total Sistema General E. Libres	113021

Estas dotaciones suponen un estándar para los **20.976** habitantes proyectados (12.765 existentes más **8.211** próximos) de 5,38 m²/habitante.

Equipamientos generales

De carácter territorial:

- 1.- Centro Deportivo de Tiro
- 2.- Circuito de Motocros
- 3.- Depósito de Residuos Sólidos
- 4.- Perrera Municipal
- 5.- Punto de Recogida Selectiva de Residuos
- 6.- Parque de Bomberos

De carácter urbano:

	Centros Docentes
DOC-1	Instituto "Diego Angulo"
DOC-2	Instituto "Don Bosco"
DOC-3	Escuela de Adultos
DOC-4	Conservatorio de Música
DOC-5	CEIP "Los Molinos"
DOC-6	CEIP "Menéndez Pelayo"
DOC-7	CEIP "Mª Auxiliadora"
DOC-8	CEIP "Mª Magdalena"
DOC-9	CEIP "José Nogales"

Equipamiento Deportivo

Fdo.: La Secretaria

DEP-1	Complejo Polideportivo ctra. Calañas
DEP-2	Complejo Polideportivo de Triana
DEP-3	Pabellón Cubierto de Triana
	Equipamiento Social
SOC-1	Guardería "Los Molinos"
SOC-2	Guardería "El Santo"
SOC-3	Recinto Ferial
	Equipamiento Asistencial
ASI-1	Juzgados
ASI-2	Hogar del Pensionista
ASI-3	Cementerio
ASI-4	Estación de Autobuses
AS/-5	Multifuncional
	Equipamiento AdminIstrativo
ADM-1	Casa Consistorial
ADM-2	Dependencias Administrativas Municipales
ADM-3	Dependencias Administrativas Municipales
	Equipamiento Sanitario
SAN-1	Centro de Salud
	Equipamiento Cultural
CUL-1	Sala de Muestras y Exposiciones
CUL-2	Teatro Municipal
CUL-3	Complejo "Casa Dirección"
CUI-4	Casa de la Cultura

(...)

Fdo.: La Secretaria

Artículo 13.- Usos, densidades y edificabilidades globales en el suelo urbano y urbanizable.

- 1.-El Plan General de Ordenación Urbanística establece, según lo exigido en el artículo 10.1 de la LOUA, la determinación de usos densidades y edificabilidades globales para el suelo urbano y urbanizable.
- 2.- En virtud de esa disposición normativa se han delimitado las siguientes zonas y sectores que se recogen en las tablas adjuntas:

ZONAS EN SU URBANO	VELO Superficie	Uso global	Edificabilidad Global (Lucrativa)	Densidad Global
	m2s		m2t/m2s	
ZR-1	1.553.542	RESIDENCIAL	0,60	40 viv/ha
ZR-2	<i>33.406</i>	RESIDENCIAL	0,20	6,5 viv/ha
ZR-3	29.046	RESIDENCIAL	0,206	10,3 viv/ha
ZR-4	<i>36.128</i>	RESIDENCIAL	0,50	30 viv/ha
<i>ZR-5</i>	10.339	RESIDENCIAL	0,74	50 viv/ha
ZR-6	40.479	RESIDENCIAL	0,36	25 viv/ha
ZR-7	38.978	RESIDENCIAL	0,78	53 viv/ha
ZR-8	5.838	RESIDENCIAL	0,76	52 viv/ha
ZR-9	4.610	RESIDENCIAL	0,59	40 viv/ha
ZR-10	24.994	RESIDENCIAL	1,00	43,6 viv/ha
ZR-11	9.604	RESIDENCIAL	0,77	55 viv/ha
ZR-12	68.588	RESIDENCIAL	0,685	63,13 viv/ha
ZR-13	9.461	RESIDENCIAL	1,24	84 viv/ha
ZR-14	117.470	RESIDENCIAL	0,64	45 viv/ha
ZR-15	<i>35.237</i>	RESIDENCIAL	0,73	69 viv/ha
ZR-1	5.026	RESIDENCIAL	1,10	46 viv/ha
ZR-17	9.546	RESIDENCIAL	1,40	51 viv/ha
ZI-1	113.479	INDUSTRIAL	0,80	69 naves/ha
ZI-2	60.122	INDUSTRIAL	0,40	1 nave/ha
<i>ZI-3</i>	146.266	INDUSTRIAL	0,80	9 naves/ha
ZI-4	3.142	INDUSTRIAL	0,80	1 nave/ha
ZSG-1	113.479	SISTEMAS GENERALES	-	-
ZSG-2	38.469	SISTEMAS GENERALES	-	-
ZSG-3	21.189	SISTEMAS GENERALES	-	-

SECTORES EN SUELO	Superficie	Uso	Edificabilidad	Densidad
URBANIZABLE		global	Global (Lucrativa)	Global
	m2s		m2t/m2s	
SI-1	205.523	INDUSTRIAL	0,80	40 naves/ha
SRP-1	749.400	RESIDENCIAL	0,103	5,34 viv/ha
SRP-2	604.500	RESIDENCIAL	0,051	2,68 viv/ha
SRP-3	1.565.600	RESIDENCIAL	0,041	1,70 viv/ha
SRPB	632.074	RESIDENCIAL	0,068	4,02 viv/ha
SRF	174.756	RESIDENCIAL	0,09	5,72 viv/ha
SRC	206.444	RESIDENCIAL	0,051	2,66 viv/ha
SG-1	11.320	SISTEMAS GENERALES	-	-
SG-2	104.024	SISTEMAS GENERALES	-	-

El Ayuntamiento en Pleno de fecha Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

(...)

Artículo 16.- Previsiones generales de programación y gestión. (E)

- 1.- En virtud de lo dispuesto en el artículo 10 de la LOUA se establece una prioridad en la programación de los suelos urbanos y urbanizables con reserva de vivienda protegida establecida en este documento sobre aquellos otros todavía no desarrollados que no contemplen este tipo de viviendas en su ámbito.
- 2.- Sobre los suelos con reserva de vivienda protegida se fijan los siguientes plazos máximos para el inicio de su tramitación:
- Dos años desde la entrada en vigor de este documento: IS-4, UE-15, ÁMBITO-17.
- Cuatro años desde la entrada en vigor de este documento: IS-10, UE-12, UE-16, ÁMBITO 23.
- Seis años desde la entrada en vigor de este documento: UE-01, UE-08.
- Ocho años desde la entrada en vigor de este documento: SRP-1, SRP-2, SRP-3, SRPB, SRF y SRC.

(...)

Fdo.: La Secretaria

ANEJO A. TABLAS

Tabla 1 : Desarrollo y ejecución del PGOU

Tabla 2: Desarrollo y ejecución de sistemas generales y cumplimiento art 10 de la LOUA

Tabla 3: Zonificación en suelo urbano y Sectorización en suelo urbanizable

Tabla 4. Compensación de edificabilidad en zonas y sectores con reserva de suelo para VPO

Fdo.: La Secretaria

ANEXO DE TABLAS

Tabla 1: Desarrollo y ejecución del PGOU

Ámbito	Uso	Sup.	Clase de suelo antes AdP	Fig. Plto	Aprobación	Fase de ejecución	Densidad Global Actual	Edificabilidad Global Lucrativa Actual	Clase de suelo tras AdP	Densidad viv/Ha	Edificabilidad m²t/m²s	Vivienda protegida	Cumple Art 17 LOUA
SUELO URBANO													
UE-01	R	29.046 m²	Urbano	ED	-	Sin ejecutar	6,5 viv /ha 20 viv.	0,20 5.809 m²	consolidado	no 10,3 viv /ha 30 viv.	0,206 5.989 m²	30% Edif. 1.797 m²	(A)
UE-02	R	21.678 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	40 viv /ha 87 viv.	0,60 13.007 m²	consolidado	no 40 viv /ha 87 viv.	0,60 13.007 m²	Eximido (2)	Sí
UE-03.1	R	6.271 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	40 viv /ha 25 viv.	0,60 3.763 m²	consolidado	no 40 viv /ha 25 viv.	0,60 3.763 m²	Eximido (2)	Sí
UE-03.2	R	9.604 m²	Urbano	-	-	En ejecución	55 viv /ha 53 viv.	0,77 7.420 m²	Urbano consolidado	no 55 viv /ha 53 viv.	0,77 7.420 m²	100% Edif. 7.420 m²	Sí
UE-04.1	R	25.000 m²	Urbano	-	-	Ejecutada	40 viv /ha 100 viv.	0,60 15.000 m²	Urbano consolidad	40 viv /ha 100 viv.	0,60 15.000 m²	Eximido (2)	Sí
UE-04.2	R	20.109 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	40 viv /ha 81 viv.	0,60 12.065 m²	consolidado	no 40 viv /ha 81 viv.	0,60 12.065 m²	Eximido (2)	Sí
UE-04.3	R	28.562 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	40 viv /ha 114 viv.	0,60 17.138 m²	Urbano consolidado	no 40 viv /ha 114 viv.	0,60 17.138 m²	Eximido (2)	Sí
UE-05	R	8.000 m²	Urbano	-	-	Ejecutada	40 viv /ha 32 viv.	0,60 4.800 m²	Urbano consolidad	3∠ VIV.	0,60 4.800 m²	Eximido (2)	Sí
UE-06	R	25.120 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	40 viv /ha 100 viv.	0,60 15.072 m²	consolidado	no 40 viv /ha 100 viv.	0,60 15.072 m²	Eximido (2)	Sí
UE-07	R	33.887 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	40 viv /ha 136 viv.	0,60 20.322 m²	consolidado	no 40 viv /ha 136 viv.	0,60 20.322 m²	Eximido (2)	Sí
UE-08	R	42.690 m²	Urbano	ED	-	Sin ejecutar	40 viv /ha 171 viv.	0,60 25.614 m²	consolidado	no 45 viv /ha 192 viv.	0,64 27.161 m²	30% Edif. 8.148 m²	(A)
UE-09	R	14.819 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	40 viv /ha 59 viv.	0,60 8.891 m²	consolidado	no 40 viv /ha 59 viv.	0,60 8.891 m²	Eximido (2)	Sí
UE-10	R	24.991 m²	Urbano	PERI	AD	En ejecución	43,6 viv /ha 109 viv.	1,00 24.991 m²	consolidado	no 43,6 viv /ha 109 viv.	1,00 24.991 m²	Eximido (2)	Νο
UE-12	R	57.288 m²	Urbano	ED	-	Sin ejecutar	40 viv /ha 229 viv.	0,60 34.373 m²	consolidado	no 45 viv /ha 258 viv.	0,64 36.450 m²	30% Edif. 10.935 m²	(A)
UE-13	R	36.081 m²	Urbano	ED	AD	En ejecución	30 viv /ha 108 viv.	0,50 18.040 m²	consolidado	no 30 viv /ha 108 viv.	0,50 18.040 m²	Eximido (2)	Νο
UE-15	R	23.464 m²	Urbano	ED (1)	AD	Sin ejecutar	40 viv /ha 94 viv.	0,60 14.078 m²	consolidado	no 69 viv /ha 160 viv.	0,73 17.299 m²	57% Edif. 9.860 m² (4)	(A)
UE-16	R	19.710 m²	Urbano	ED	-	Sin ejecutar	40 viv /ha 78 viv.	0,60 11.708 m²	consolidado	no 45 viv /ha 88 viv.	0,64 12.614 m²	30% Edif. 3.785 m²	(A)
ÁMBITO-17	R	64.319 m²	Urbano	PERI	-	Sin ejecutar	40 viv /ha 272 viv.	0,60 36.988 m²	consolidado	no 63,13 viv/ha 406 viv.	0,685 44.058 m²	30% Edif. 13.218 m² (4)	(A)
ÁMBITO 22	R		Urbano	ED	-	Sin ejecutar	40 vivi/ha	0,60	Urbano consolidado	^{no} 40 viv/ha	0,60	Eximido (5)	-
<i>ÁМВПО 23</i>	R	11.218	No Urbanizable	-	-	-	-	-	Urbano consolidado	no 45 viv/ha	0,64 7.179 m²	30% Edif 2.154	Sí
UE-18	1	3.125 m²	Urbano	ED	-	Sin ejecutar	1 nave/ha 1 nave.	0,80 2.500 m²	Urbano consolidado	no 1 nave/ha 1 nave.	0,80 2.500 m²	Eximido (3)	Sí
UE-21	1	55.043 m²	Urbano	PE	-	Sin ejecutar	1 nave/ha 5 naves	0,40 22.017 m²	Urbano consolidado	no 1 nave/ha 5 naves	0,40 22.017 m²	Eximido (3)	Sí
IS-2	R	19.856 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano consolidado	no <u>-</u>	-	Eximido (5)	-

IE-11	/	75.711 m²	Urbanizable	PP	AD	En ejecución	40 naves /ha 303 naves	0,80 60.569 m²	Urbanizable Ordenado	40 naves /ha 303 naves	0,80 60.569 m²	Eximido (3)	Sí
UELO URBANIZA	A <i>BLE</i>												
EDP-24	R	1.200 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano consolidado	no -	-	Eximido (5)	-
DP-22	R	12.300 m²	Urbano	-	-	Ejecutada	-	-	Urbano consolidado	-	-	Eximido (5)	-
DP-20	R	12.500 m²	Urbano	-	=	Sin ejecutar	-	=	Urbano consolidado	no -	-	Eximido (5)	-
DP-19	R	17.300 m²	Urbano	-	-	Ejecutada	-	-	Urbano consolidado	-	-	Eximido (5)	-
P-18	R	2.700 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano consolidado	no -	-	Eximido (5)	-
DP-17	R	2.900 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano consolidado	<i>по</i> _	-	Eximido (5)	-
DP-16	R	4.700 m²	Urbano	-	-	Ejecutada	-	-	Urbano consolidado	-	-	Eximido (5)	-
DP-15	R	8.900 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano consolidado	no -	-	Eximido (5)	-
DP-14	SG	37.500 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano consolidado	no -	-	Eximido (5)	-
EDP-13	R	14.000 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano consolidado	no -	-	Eximido (5)	-
EDP-12	R	25.100 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano consolidado	no -	-	Eximido (5)	-
EDP-11	R	1.700 m²	Urbano	-	-	Ejecutada	-	-	Urbano consolidado	-	-	Eximido (5)	-
DP-10	R	8.300 m²	Urbano	-	-	Ejecutada	-	-	Urbano consolidado	-	-	Eximido (5)	-
DP-9	SG	113.400 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano consolidado	no _	-	Eximido (5)	-
DP-7	R	7.200 m²	Urbano	-	-	Ejecutada	-	-	Urbano consolidado	-	-	Eximido (5)	-
DP-6	R	2.000 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano consolidado	no _	-	Eximido (5)	-
DP-5	R	10.400 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano consolidado	no _	-	Eximido (5)	-
DP-4	R	26.000 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano consolidado	no _	-	Eximido (5)	-
DP-3	R	16.900 m²	Urbano	-	-	Ejecutada	-	-	Urbano consolidado	-	-	Eximido (5)	-
DP-2	R	15.500 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	consolidado	no -	-	Eximido (5)	-
-20	R	9.546 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	49 viv.	13.280 m ²	consolidado Urbano	49 viv.	13.280 m ²	Eximido (2)	No
-19	R	5.026 m²	Urbano	ED	AD	En ejecución	23 viv. 51 viv /ha	5.542 m ²	consolidado Urbano	23 viv. no 51 viv /ha	5.542 m ²	Eximido (2)	No
-15	R	3.407 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	- 46 viv /ha	- 1,10	Urbano consolidado Urbano	no ₋	- 1,10	Eximido (5)	-
5-14	R	4.841 m²	Urbano	-	-	Ejecutado	19 viv.	2.905 m ²	Consolidado	19 viv.	2.905 m ²	Eximido (2)	-
S-12	R	5.205 m²	Urbano	-	-	Ejecutado	- 40 viv /ha	- 0,60	Consolidado Urbano	- 40 viv /ha	- 0,60	Eximido (5)	-
3-11	R	413 m²	Urbano	ED	-	Sin ejecutar	-	-	consolidado Urbano	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	-	Eximido (5)	-
-10	R	4.269 m²	Urbano	ED	-	Sin ejecutar	19 viv.	2.888 m²	consolidado Urbano	26 viv.	2.924 m²	877 m²	(A)
-6	R	12.073 m²	Urbano	ED	AD	Ejecutado	49 viv. 40 viv /ha	7.244 m² 0,60	Consolidado Urbano	49 viv. no 63,13 viv /ha	7.244 m² 0.685	Eximido (2) 30% Edif.	-
-5	R	10.311 m²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	- 40 viv /ha	0,60	consolidado Urbano	- 40 viv /ha	0,60	Eximido (5)	-
		10.011				21 1 1			Urbano	no _		5 / / / /5\	

Fdo.: La Secretaria

SU-1	SG	104.024 m²	No Urbanizable	-	-	-	-	-	Urbanizable Sectorizado	-	-	Eximido (5)	-
UEDP-23	SG	11.320 m²	Urbanizable	ED	Al	Sin ejecutar	-	-	Urbanizable Ordenado	-	-	Eximido (5)	-
SRC	R	206.444 m²	Urbanizable	PE	-	Sin ejecutar	2 viv /ha 41 viv.	0,05 10.250 m²	Urbanizable Sectorizado	2,66 viv /ha 55 viv.	0,051 10.567 m²	30% Edif. 3.170 m²	(B)
SRF	R	174.756 m²	Urbanizable	PE	-	Sin ejecutar	5 viv /ha 87 viv.	0,087 15.225 m²	Urbanizable Sectorizado	5,72 viv /ha 100 viv.	0,09 15.695 m²	30% Edif. 4.709 m²	(B)
SRPB	R	632.074 m²	Urbanizable	PE	-	Sin ejecutar	3,3 viv /ha 210 viv.	0,066 42.000 m²	Urbanizable Sectorizado	4,02 viv /ha 254 viv.	0,068 43.292 m²	30% Edif. 12.988 m²	(B)
SRP-3	R	1.565.600 m²	Urbanizable	PE	-	Sin ejecutar	1 viv /ha 156 viv.	0,04 62.624 m²	Urbanizable Sectorizado	1,70 viv /ha 266 viv.	0,041 64.558 m²	30% Edif. 19.367 m²	(B)
SRP-2	R	604.500 m²	Urbanizable	PE	-	Sin ejecutar	2 viv /ha 121 viv.	0,05 30.255 m²	Urbanizable Sectorizado	2,68 viv /ha 162 viv.	0,051 31.159 m²	30% Edif. 9.348 m²	(B)
SRP-1	R	749.400 m²	Urbanizable	PE	-	Sin ejecutar	4 viv /ha 300 viv.	0, 10 74.940 m²	Urbanizable Sectorizado	5,34 viv /ha 400 viv.	0,103 77.255 m²	30% Edif. 23.176 m²	(B)
UE-20	1	74.840 m²	Urbanizable	PP	-	Sin ejecutar	40 naves /ha 300 naves	0,80 59.872 m²	Urbanizable Sectorizado	40 naves /ha 300 naves	0,80 59.872 m²	Eximido (3)	Sí
UE-19	/	41.960 m²	Urbanizable	PP	AD	En ejecución	40 naves /ha 168 naves	0,80 33.568 m²	Urbanizable Ordenado	40 naves /ha 168 naves	0,80 33.568 m²	Eximido (3)	Sí
												·····	

Estudio de Detalle no exigido por planeamiento en vigor, pero redactado para modificar ordenación. Ámbito con ordenación pormenorizada anterior a la redacción de este documento (1) (2) (3) (4) (5)

Uso Global no Residencial

Se reserva por expreso deseo de la Propiedad

Uso pormenorizado exclusivo Dotacional

Según determinaciones establecidas en art. 17.1 y 17.2 de la LOUA

(A) (B) Según determinaciones establecidas en art. 17 de la LOUA

Tabla 2: Desarrollo y ejecución de sistemas generales y cumplimiento art 10 de la LOUA

Actuaciones urbanísticas	Ámbito	Uso global	Superficie EQ (m²)	Superficie EL (m²)	Modo obtención	Tipo acuerdo	fecha	órgano	% de ejecución	Habitantes actuales	Habitantes proyectados	Ratio m2 EL / Hab
Jardines "Casa Dirección"	7	R	24 (111)	16.989	Ya obtenido	-		-	100		proyectades	THE ELT TIGO
Parque "Huerta Arturo"	2	R		15.685	Ya obtenido	-	-	-	100			
Jardines FEVE	3	R		6.600	Ya obtenido	-	-	-	100			
Plaza "Ramón y Cajal"	4	R		999	Ya obtenido	-	-	-	100			
UEDP-2 Área Recreativa												
"Riscos Tintones"	5	R		15.500	Expropiación	-	•	-	0			
UEDP-8 "Espacio Libre c/Cañalengua"	6	SG		32.148	Ya obtenido	-	-	-	0			
UEDP-12 Parque "Los Molinos"	7	R		25.100	Ya obtenido	-	-	-	0			
Centro Deportivo de Tiro	7	SNU	242		Ya obtenido	-	-	-	100			
Circuito de Motocros	2	SNU	108.859		Ya obtenido	-	-	-	100			
Depósito de Residuos Sólidos	3	SNU	131.200		Ya obtenido	-	-	-	100			
Perrera Municipal	4	SNU	135		Ya obtenido	-	-	-	100			
Recogida Selectiva de	5	CAILL	4 000		Va alatanista				······			
Residuos	5	SNU	4.800		Ya obtenido	-	-	-	100			
Parque de Bomberos	6	SNU	10.000		Ya obtenido	-	-	-	100			
Instituto "Diego Angulo"	DOC-1	SG	8.644		Ya obtenido	-	-	-	100			
Instituto "Don Bosco"	DOC-2	SG	9.258		Ya obtenido	-	-	-	100			
Escuela de Adultos	DOC-3	R	1.992		Ya obtenido	-	-	-	0			
Conservatorio de Música	DOC-4	R	1.500		Ya obtenido	-	-	-	100			
CEIP "Los Molinos"	DOC-5	R	10.797		Obtenido un 80%	-	-	-	80			
CEIP "Menéndez Pelayo"	DOC-6	R	8.374		Ya obtenido	-	-	-	100			
CEIP "Mª Auxiliadora"	DOC-7	R	2.667		Ya obtenido	-	-	-	100			
CEIP "Mª Magdalena"	DOC-8	R	4.918		Ya obtenido	-	-	-	100			
CEIP "José Nogales"	DOC-9	SG	9.693		Ya obtenido	-	-	-	100			
Complejo Polideportivo ctra.												
Calañas	DEP-1	SG	63.387		Obtenido un 85%	-	-	-	85			
Complejo Polideportivo de Triana	DEP-2	SG	9.179		Obtenido un 90%	-	-	-	90			
Pabellón Cubierto de "Triana"	DEP-3	R	2.087		Ya obtenido	-	-	-	100			
Guardería "Los Molinos"	SOC-1	R	2.257		Ya obtenido	-	-	-	100			
Guardería "EL Santo"	SOC-2	R	2.734		Ya obtenido	-	-	-	100			
Recinto Ferial	SOC-3	SG	71.876		Ya obtenido	Cesión	27 de julio 2009	Asamblea Prop.	0			
Juzgados	ASI-1	R	666		Ya obtenido	-	-	-	100			
Hogar del Pensionista	ASI-2	R	515		Ya obtenido	-	-	-	100			
Cementerio	ASI-3	SNU	16.586		Ya obtenido	-	-	-	100			
Estación de Autobuses	ASI-4	R	2.000		Obtenido un 60&	-	-	-	0			
Multifuncional	ASI-5	SG-R	24.648		Obtenido un 86%	Cesión	27 de julio 2009	Asamblea Prop.	86			
Casa Consistorial	ADM-1	R	1.155		Ya obtenido	-			100			
Dependencias Administrativas Municipales	ADM-2	R	560		Ya obtenido	-	-	-	100			
Dependencias Administrativas Municipales	ADM-3	R	380		Ya obtenido	-	-	-	100			
Centro de Salud	SAN-1	R	1.157		Ya obtenido	-	-	-	100			
Sala de Muestras y	CUL-1	R	2.023		Ya obtenido	_	_	-	100			
Exposiciones									•			

Fdo.: La Secretaria

Teatro Municipal	CUL-2	R	1.696		Ya obtenido	-	-	-	100			
Complejo "Casa Dirección"	CUL-3	R	1.200		Ya obtenido	-	-	-	100			
Casa de la Cultura	CUL-4	R	1.439		Ya obtenido	-	-	-	100			
TOTAL			517.762	113.021						12.765	8.211	5,388

EQ: equipamientos

EL: espacios libres

Tabla 3: Zonificación en suelo urbano y sectorización en suelo urbanizable

ZONAS EN SUELO URBANO SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	Superficie	Techo Estimado	Viviendas/naves estimadas	Uso global	Edificabilidad Global (Lucrativa)	Densidad Global
	m2s	m2t	Viv/nave		m2t/m2s	
SUELO URBANO						
ZR-1	1.553.542	932.125	6.214	RESIDENCIAL	0,60	40 viv/ha
ZR-2	33.406	12.490	21	RESIDENCIAL	0,20	6,5 viv/ha
ZR-3	29.046	5.989	30	RESIDENCIAL	0,206	10,3 viv/ha
ZR-4	36.128	18.064	108	RESIDENCIAL	0,50	30 viv/ha
ZR-5	10.339	7.651	52	RESIDENCIAL	0,74	50 viv/ha
ZR-6	40.479	14.572	101	RESIDENCIAL	0,36	25 viv/ha
ZR-7	38.978	<i>30.403</i>	206	RESIDENCIAL	0,78	53 viv/ha
ZR-8	5.838	4.437	30	RESIDENCIAL	0,76	52 viv/ha
ZR-9	4.610	2.720	18	RESIDENCIAL	0,59	40 viv/ha
ZR-10	24.994	24.994	109	RESIDENCIAL	1,00	43,6 viv/ha
ZR-11	9.604	7.395	53	RESIDENCIAL	0,77	55 viv/ha
ZR-12	68.588	46.983	432	RESIDENCIAL	0,685	63,13 viv/ha
ZR-13	9.461	11.732	79	RESIDENCIAL	1,24	84 viv/ha
ZR-14	117.470	75.181	527	RESIDENCIAL	0,64	45 viv/ha
ZR-15	35.237	25.723	243	RESIDENCIAL	0,73	69 viv/ha
ZR-16	5.026	5.529	23	RESIDENCIAL	1,10	46 viv/ha
ZR-17	9.546	13.364	49	RESIDENCIAL	1,40	51 viv/ha
ZI-1	113.479	90.783	782	INDUSTRIAL	0,80	69 naves/ha
ZI-2	60.122	24.049	5	INDUSTRIAL	0,40	1 nave/ha
ZI-3	146.266	117.013	132	INDUSTRIAL	0,80	9 naves/ha
ZI-4	3.142	2.514	7	INDUSTRIAL	0,80	1 nave/ha
ZSG-1	113.479	-	-	SISTEMAS GENERALES	-	-
ZSG-2	38.469	-	-	SISTEMAS GENERALES	-	-
ZSG-3	21.189	-	-	SISTEMAS GENERALES	-	-
SUELO URBANIZABLE						
S/- 1	205.523	164.418	822	INDUSTRIAL	0,80	40 naves/ha
SRP-1	749.400	77.255	400	RESIDENCIAL	0,103	5,34 viv/ha
SRP-2	604.500	31.159	162	RESIDENCIAL	0,051	2,68 viv/ha
SRP-3	1.565.600	64.558	266	RESIDENCIAL	0,041	1,70 viv/ha
SRPB	632.074	43.292	254	RESIDENCIAL	0,068	4,02 viv/ha
SRF	174.756	15.695	100	RESIDENCIAL	0,09	5,72 viv/ha
SRC	206.444	10.567	<i>55</i>	RESIDENCIAL	0,051	2,66 viv/ha
SG-1	11.320	-	-	SISTEMAS GENERALES	-	-
SG-2	104.024	-	-	SISTEMAS GENERALES	-	-

Fdo.: La Secretaria

Tabla 4: Compensación de edificabilidad en zonas y sectores con reserva de suelo para VPO

CÁLCULO DE CORRECCIONES DE EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD, MANTENIENDO EL APROVECHAMIENTO (...)

UE-16 (ámbito periferia)	
--------------------------	--

superficie	densidad	viviendas		edificabilidad						aprovechamiento	
m2s	viv/ha.	n	n2t/viv.	m2t						u.a.	
Estado vigente											
19.513	40	78	150,10	11.708	m2t	Х	7	ua/m2t	=	11.708	иа

Estado Adaptado												
19.710		Libres	58	152,24	70,00%	8.830	m2t	х	1	ua/m2t	8.830	ua
		VPO. Rég. general	23	137,08	25,00%	3.153	m2t	X	0,8187	ua/m2t	2.581	ua
		VPO. Rég. especial	7	90,14	5,00%	631	m2t	Х	0,7675	ua/m2t	484	ua
	45		88			12.614	m2t				11.895	ua
incremento	12,5%	incremento de	12,8%			increme	nto de	7,73%				

ÁMBITO 17 (ámbito centro; viv. libre = 1.927,20)

superficie	densidad	viviendas		edificabilidad						aprovecham	iento
m2s	viv/ha.		m2t/viv.	m2t						u.a.	
Estado vigente											
61.647	40	272	135,98	36.988	m2t	Χ	1	ua/m2t	=	36.988	иа

Estado Adap	ptado													
64.319			Libres		271	113,80	70,00%	30.840	m2t	Χ	1	ua/m2t	30.840	иа
			VPO. general	Rég.	101	100,34	23,00%	10.134	m2t	X	0,4719	ua/m2t	4.783	иа
			VPO. especial	Rég.	34	90,70	7,00%	3.084	m2t	X	0,4425	ua/m2t	1.365	
		66,13			406	-		44.058	m2t				36.988	иа
	incremento	57,82%	incremento	de	49,26%			incremento de		19,11%				

Fdo.: La Secretaria

IS-10 (ámbito centro)	
superficie	
0.	

superficie	densidad	vivienda	S	edificabilida	nd			aprovechami	ento
m2s	viv/ha.		m2t/viv.	m2t				u.a.	
Estado vigente									
4.813	40	19	213,2857	2.888	m2t x	1	ua/m2t	= 2.888	иа

Estado Adaptado													
4.269		Libres		18	113,72	70,00%	2.047	m2t	Χ	1	ua/m2t	2.047	иа
		VPO. general	Rég.	6	112	23,00%	672	m2t	Х	0,4719	ua/m2t	317,39	иа
		VPO. especial	Rég.	2	102,5	7,00%	205	m2t	Х	0,4425	ua/m2t	90,58	иа
	63,13		_	26	_		2.924	m2t				2.454,97	иа
incremento	57,82%	incremento d	de	36,84%			incremento de		1,24%				

ÁMBITO 23 (ámbito periferia)

superficie	densidad	viviendas	edificabilidad	aprovechamiento .
m2s	vIv/ha.	m2t/viv.	m2t	u. a .
Estado vigente				

Estado Adaptado													
11.218		Libres		31	162,12	70,00%	5.025,66	m2t	x	1	ua/m2t	5.025,66	ua
		VPO. general	Rég.	14	117,95	23,00%	1.651,29	m2t	x	0,8187	ua/m2t	1.351,91	ua
		VPO. especial	Rég.	5	100,51	7,00%	502,57	m2t	x	0,7675	ua/m2t	385,72	
	45		-	50			7.179,52	m2t				6.763,29	ua
incremento		incremento	de				incremento d	le					

En Valverde del Camino, enero de 2011

Fdo.: Claudio Rodríguez Centeno, Arqto

PLANOS

Estado Actual A.01.1 A.01.2 A.02.2 A.03.1 Estado Modificado A.01.1 A.01.2 A.02.2 A.03.1