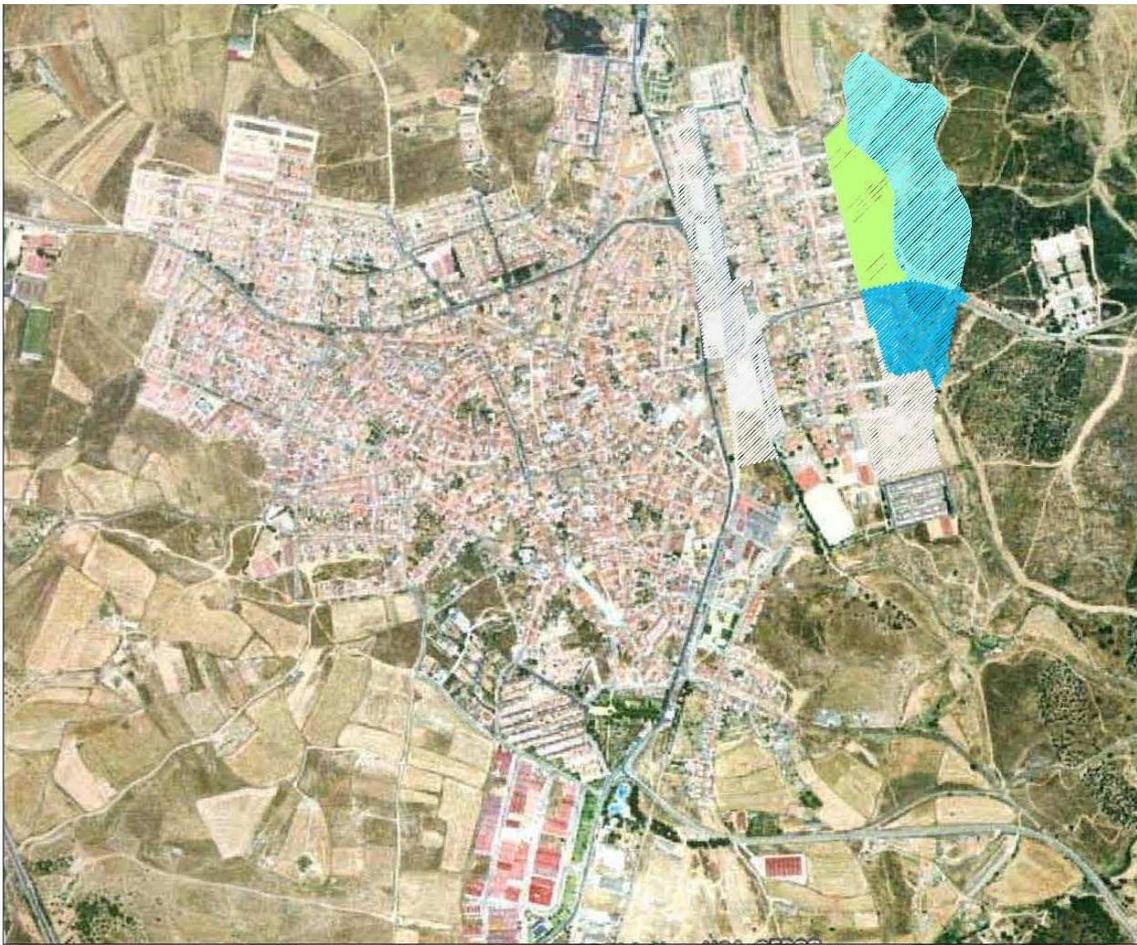


DILIGENCIA  
El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento  
  
Fdo.: La Secretaria



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6-P (DETERMINACIONES DE CARÁCTER PORMENORIZADO)  
DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE VALVERDE DEL CAMINO.**

enero de 2011

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

DILIGENCIA  
El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6-P (DETERMINACIONES DE CARÁCTER PORMENORIZADO)  
DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE VALVERDE DEL CAMINO.**

enero de 2011

ÍNDICE

MEMORIA

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.- Delimitación de Áreas de Reforma Interior	10
6.2.- Determinación de Áreas de Reparto y Aprov. Medio de las Áreas de Reforma Interior	12
6.3.- Criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado	13
6.4.- Modificación de las Normas Urbanísticas vigentes	14
6.5.- EL ciclo del agua y la energía. Previsiones de programación y gestión	15
6.6.- Determinaciones complementarias sobre ordenación, programación y gestión	17
6.7.- Zonificación acústica de los nuevos suelos proyectados	20
7.- FICHAS DE DESARROLLO DE LOS ÁMBITOS PROPUESTOS	22
7.1.- Fichas de determinaciones existentes sobre los ámbitos de desarrollo	22
7.2.- Fichas de determinaciones propuestas sobre los ámbitos de desarrollo	25
8.- NORMATIVA URBANÍSTICA A MODIFICAR	32
9.- NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA	34

PLANOS

01.- Estado Actual. Propuestas	38
01.- Estado Modificado. Propuestas	
02.- Estado Modificado. Zonificación acústica propuesta	

DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

MEMORIA

## DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

## 1.- OBJETO

El objeto de la presente Modificación Puntual nº 6-P del planeamiento urbanístico vigente de Valverde del Camino es la de poder 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. Esta operación conlleva el traslado del actual recinto ferial, que ocupa estos terrenos de manera temporal. Estas son las dos actuaciones fundamentales que originan la innovación de las determinaciones de carácter pormenorizado preceptivo vigentes en el planeamiento municipal.

## 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

## DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

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 m<sup>2</sup> a 44.058 m<sup>2</sup>. De esos nuevos valores, 13.218 m<sup>2</sup> 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. 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

## DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

Con el objetivo prioritario del desarrollo de los terrenos incluidos en el ámbito definido como ÁMBITO 17 por la Modificación Puntual nº 6-E, se han llevado a cabo operaciones de ajuste en suelos cercanos a esta actuación, que desde esta Modificación Puntual de determinaciones de carácter pormenorizado debemos definir de manera concreta. Nos estamos refiriendo a los ámbitos en continuidad espacial con el anteriormente citado, y definidos como ÁMBITO 22 o IS-10. En este último espacio comentado, se adecuan las determinaciones a la legislación vigente, entendiendo que al haber modificado el ámbito en la Modificación Puntual nº 6-E debemos dejar bien claras las determinaciones para su puesta en servicio. De la misma forma, la ampliación del suelo urbano y urbanizable por la zona este del casco edificado actual, propuesta en la Modificación Puntual 6-E, conlleva la introducción de parámetros de carácter pormenorizado para el desarrollo de los ámbitos propuestos en esa ampliación.

Asimismo, en la redacción del Plan Especial mencionado anteriormente se detecta que algunos aspectos de ordenanzas de la edificación no están completamente regulados, o bien que algunos de los parámetros básicos para la actividad de ejecución de planeamiento necesitan ser redefinidos y dar una nueva redacción. Esta Modificación, en virtud de sus atribuciones según la legislación vigente, innova determinados parámetros a fin de mejorar las reglas del juego urbanístico.

## 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 Ley 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:*

*a. De ordenación:*

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

## DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

*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 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 legal a cumplir y se otorgue un plazo razonable para su cumplimiento, con*

## DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

*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.*

**Artículo 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.*

**Artículo 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.*

*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.*

## DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

*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 no afectan 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 pormenorizado.

## DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

## 6.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

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

### 6.1- Delimitación de Áreas de Reforma Interior.

En virtud de las determinaciones contenidas en el artículo 10.2.A.b) de la vigente Ley del Suelo de Andalucía, se definen cinco áreas de reforma interior, denominadas ARI-16, ARI-17, ARI-22, ARI-23 y IS-10 (los nombres mantienen y siguen en cierta medida la relación existente de ámbitos de desarrollo) y que se localizan todas ellas en el tercio este del suelo urbano definido ya en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valverde del Camino.

El ARI-17 lo conforma el grueso de la actuación sobre los terrenos del antiguo trazado del ferrocarril a su paso por el casco urbano de Valverde del Camino. Son los terrenos objeto del Plan Especial de Reforma Interior que se tramita conjuntamente a esta innovación del planeamiento.

El ARI-22 ocupa unos terrenos que se han segregado de la antigua Unidad de Ejecución citada a fin de facilitar la gestión de la actuación, ya que ocupan un ámbito con una problemática muy concreta, cuya resolución no está obligatoriamente condicionada al desarrollo del Plan Especial del ámbito 17.

El área de reforma 22 se delimita sobre parte del suelo urbano no consolidado reordenado en la Modificación Puntual nº 6-E, que se tramita conjuntamente a ésta. Se trata de una faja de terreno ocupada en la actualidad por un vacío al que dan frente unas traseras de edificaciones, susceptible de convertirse en un viario, posibilitando así la doble fachada de esas construcciones existentes. Debemos señalar que en la segregación de este ámbito del ARI-17 se ha tenido en cuenta, además de la facilidad de resolución de este problema concreto al margen del desarrollo de todo el Plan Especial, la poca predisposición de muchos propietarios afectados al desarrollo del citado Plan Especial, como prueba el hecho de que al documento de planeamiento de desarrollo tramitado en 2006 alegaron 12 de las 16 propiedades incluidas en el ARI-22 propuesto en estas líneas.

## DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

El ARI-23 lo ocupan básicamente dos parcelas de terreno, tratadas de manera residual en la gestión de la creación del equipamiento de uso multifuncional ejecutado mediante un Proyecto de Actuación en suelo no urbanizable y ubicado al este del casco urbano. Este ámbito se destina a dos usos preferentes. Así, 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.



Distintas imágenes del ARI 23 propuesto en esta innovación

Finalmente, en el Área definida como IS-10 se completan las determinaciones establecidas a día de hoy para completar las mínimas prescripciones que exige la legislación urbanística vigente a fin de poder desarrollar ámbitos de suelo urbano no consolidado.

En las fichas adjuntas se muestran todos los parámetros definitorios de las actuaciones a desarrollar en las áreas de reforma interior propuestas.

## DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

## 6.2.- Determinación de áreas de reparto y aprovechamiento medio de las áreas de reforma interior.

De conformidad con lo establecido en el citado artículo 10.2.A.b) de la LOUA, se definen los conceptos de área de reparto y aprovechamiento medio, en concreto sobre los ámbitos denominados ARI-16, ARI-17, ARI-23 y IS-10 del planeamiento municipal de Valverde del Camino.

Así, se crea un área de reparto para todo el ARI-17, que englobará a todas aquellas unidades de ejecución que el Plan Especial defina para el ámbito, entendiendo que debe mantenerse el justo reparto de cargas y beneficios para toda la actuación de consolidación de los antiguos terrenos del ferrocarril a su paso por el casco urbano de Valverde del Camino. En este sentido queremos explicar brevemente el cálculo del aprovechamiento medio del ámbito. Si bien el aprovechamiento se calcula tal y como dispone el artículo 60.b) de la LOUA, en éste se establece que en suelo urbano no consolidado *el aprovechamiento objetivo debe dividirse entre la superficie total del área, excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino*, debemos hacer constar que en el ámbito existen a día de hoy muchas dotaciones, casi todas las exigidas al desarrollo de la antigua Unidad de Ejecución 17, pero debemos entender que esos equipamientos se han ejecutado o rehabilitado de manera integral después del año 1999, que es cuando se establecen las determinaciones básicas y generales sobre el ámbito de suelo urbano no consolidado que ahora estamos innovando; por otro lado, existen en el ámbito algunas dotaciones que necesitan de su absoluta intervención, como es el caso de la Plaza de la Constitución, entendiendo por ello que esos otros equipamientos no pueden interpretarse como "afectados a su destino".

Para el caso del ARI-22, no es necesaria la creación de un área de reparto, debido a que el uso pormenorizado exclusivo es dotacional y por tanto el aprovechamiento medio es nulo.

El ARI-16 y ARI-23 quedan definidos como un área de reparto específico cada uno, con el aprovechamiento medio definido en la ficha adjunta.

Se completa la actuación con la determinación de esos parámetros básicos para el espacio denominado IS-10.

En las fichas adjuntas puede observarse la cuantificación de los parámetros calculados.

## DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

### 6.3.- Criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado.

En la modificación puntual 6-E ha quedado definido un nuevo sector de suelo urbanizable, denominado SU-1, con uso global de sistemas generales y con la finalidad de albergar un parque de borde y el recinto ferial.

Los criterios y directrices para la ordenación pormenorizada tienen en primer lugar y como línea de actuación preferente las medidas preventivas y correctoras propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental que se tramita conjuntamente a esta Modificación. Como elementos preferentes en la redacción del futuro planeamiento de desarrollo debe estar presente la existencia de un cauce, que deberá adecuarse de manera preferente. En otro orden de cosas, se estudiará de manera exhaustiva el perfil del terreno para evitar en toda medida impactos visuales provocados por desmontes excesivos.

En cuanto a las directrices sobre el sistema general de espacios libres propuesto integrado en la actuación, se prioriza su posición anexa al límite de suelo urbano, para que actúe como colchón entre la actividad ferial y el uso residencial de la zona.

La delimitación exacta del ámbito del sistema general de espacios libres que debe definir el oportuno Plan Parcial respetará la superficie mínima definida en la Modificación Puntual nº 6-E, si bien la forma y disposición concreta podrá variar de la mostrada en planos, justificándose su redelimitación o reubicación parcial, que en ningún caso se entenderá como una diferente zonificación, con respecto a la redacción del artículo 36 de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, es decir, la reubicación del sistema general dentro del ámbito del sector no conllevará dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.

## DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

#### 6.4.- Modificación de las Normas Urbanísticas vigentes

En el estudio pormenorizado efectuado para el Plan Especial del ARI-17 y con la necesaria introducción de una alta edificabilidad, intentando no elevar el volumen de las actuaciones, con el consiguiente deterioro que eso acarrearía en la imagen tradicional del casco urbano y la pérdida de luminosidad y soleamiento que la elevación de plantas puede llegar a producir, se ha comprobado que en los últimos años aumenta la demanda en todo el casco urbano del aprovechamiento del volumen existente bajo cubierta, sin que las actuales Ordenanzas regulen esa posibilidad.

Por ello, esta Modificación Puntual introduce las determinaciones necesarias para permitir la habitabilidad de ese volumen posible existente bajo la cubierta inclinada de los edificios.

En otro orden de cosas, se modifican las actuales Normas Urbanísticas a fin de aclarar algunos aspectos lógicos y existentes, como por ejemplo la existencia del uso Comercial sin estar vinculado a edificación de carácter residencial, o de "vivienda", como así lo llama las actuales Ordenanzas, o bien de armonizar algunas determinaciones concretas con las introducidas mediante el documento de Plan General de Ordenación Urbanística. Adaptación Parcial a al LOUA de las Normas Subsidiarias Municipales, documento que entró en vigor en 2009.

Los apartados ocho y nueve de este documento se dedican a exponer por un lado los artículos a modificar y a presentar por otro las innovaciones introducidas.

## DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

### 6.5.- El ciclo del agua y la energía. Previsiones de programación y gestión.

Lo primero que hacemos en este apartado es exponer las consideraciones oportunas sobre la programación de actuaciones, para saber qué demanda real tendremos de suministros de agua y electricidad.

Como puede apreciarse en las fichas anexas, se priorizan una serie de actuaciones para el primer cuatrienio, que son las que vamos a prever en cuanto a necesidad de suministros. En concreto son tres actuaciones: el desarrollo del ARI 17, el del ARI 23 y el sector de suelo urbanizable SU-1, toda vez que aunque también está programada la puesta en funcionamiento del ARI-22, esta actuación se centra en la creación de un viario, y por tanto, a los efectos de demanda de suministros carece de importancia.

Antes de entrar de lleno en exponer las demandas, debemos indicar que para el ARI 17 se ha redactado y se tramita conjuntamente a esta Modificación Puntual el planeamiento de desarrollo competente, esto es un Plan Especial; por tanto, a las determinaciones sobre suministros que este documento ha calculado nos referiremos sin entrar de lleno en los pormenores ni demás consideraciones.

#### - Suministro de agua.

Para cuantificar las demandas en suelos de uso global residencial se emplea el valor de 250 litros/ habitante/ día.

ARI 17: 406 viviendas x 2,4 hab/viv x 250 litros = 243.600 litros = 243 m<sup>3</sup>/día

ARI 23: 50 viviendas x 2,4 hab/viv x 250 litros = 30.000 litros = 30 m<sup>3</sup>/día

Para el caso del sector SU-1, de uso dotacional, el cálculo es más complicado, estimando desde este documento, que al existir un sistema general de espacios libres dentro del ámbito, podemos llegar a consumir hasta 3 litros/m<sup>2</sup>/día, lo que supondría una demanda de 315.000 litros, esto es, 315 m<sup>3</sup>/día.

Sumando estos valores obtenemos una demanda diaria de 588 m<sup>3</sup>. Según las empresas suministradoras, el depósito acumulador debe tener capacidad para albergar la demanda de 1,5 días; por tanto, al consumo actual habrá que sumarle la demanda de los nuevos suministros planteados, esto es 882 m<sup>3</sup>.

Toda vez que la capacidad de los depósitos actuales es de 4.500 m<sup>3</sup> y el consumo actual ronda los 2.200 m<sup>3</sup>/día (3.300 m<sup>3</sup>/1,5 días), no se hace necesaria la previsión de ampliar los tanques existentes.

#### - Evacuación de aguas residuales.

Las aguas a conducir hasta la Estación Depuradora de Aguas Residuales existente será la de suministro de los suelos residenciales, ya que la del suelo dotacional está pensada para riego, no para consumo humano y, por tanto, no es necesaria la reconducción.

Por tanto, tendremos una estimación de capacidad de tratamiento de 588 m<sup>3</sup>/día, lo que supone un total de 214.620 m<sup>3</sup>/año. Toda vez que la EDAR tiene una capacidad de 985.500 m<sup>3</sup>/año y que el tratamiento actual es de unos 600.000 m<sup>3</sup> en ese periodo, no es necesario efectuar obras de ampliación de la planta existente.

## DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

- Suministro de energía eléctrica.

Este apartado lo desglosamos en cada una de las tres actuaciones que prevemos se ejecuten en este cuatrienio.

ARI 17.

En el PERI aprobado inicialmente se especifica que la demanda es de 1.900 KVAS. Toda Vez que en el ámbito existe un centro de transformación de 1.000 KVAS cuyo destino único es la celebración de la Feria y ésta se va a ubicar en otro ámbito que se calcula en este documento, necesitamos suministrar un total de 900 KVAS. En el PERI citado, la actuación se divide en tres Unidades de Ejecución, estableciendo la localización de las infraestructuras eléctricas previstas.

ARI 23

Para cuantificar las demandas se emplean los siguientes parámetros:

- Consumo vivienda: 5750 w/ vivienda
- Coeficiente simultaneidad  $K_s = 15,3 + (n-21)*0,5$
- Consumo uso dotacional: 100 w/ m<sup>2</sup> suelo
- Consumo iluminación viaria: 4 w/m<sup>2</sup> suelo

Con estos parámetros obtenemos una demanda de 351 KVAS. Por ello, se prevé la instalación de un centro de transformación de 400 KVAS, que recibirá el suministro de la línea de alta-media tensión que discurre por las inmediaciones del ámbito considerado.

SU-1

Este es el ámbito del nuevo recinto ferial. Se hace difícil establecer una previsión de demanda de potencia de una infraestructura de este tipo en el documento de planeamiento general. Sin embargo, de un profundo estudio de recintos feriales de poblaciones de un tamaño similar a Valverde del Camino, y teniendo en cuenta que el actual recinto ferial ocupa unos 40.000 m<sup>2</sup>, consumiendo una potencia de 1.600 KVAS, para el nuevo recinto ferial, que disfrutará de una extensión de más de 70.000 m<sup>2</sup>, obtenemos una demanda de potencia de 3.000 KVAS.

Teniendo en cuenta que la línea de alta-media tensión existente que suministra al sector este del casco urbano del municipio discurre por los terrenos contiguos al nuevo recinto ferial y que la nueva línea de ocho megavatios que se está ejecutando también está trazada por esta zona, esperamos que la empresa suministradora permita un fácil suministro.

## DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

### 6.6.- Determinaciones complementarias sobre ordenación, programación y gestión.

De conformidad a lo establecido en el artículo 17 de la LOUA, sobre ordenación de áreas urbanas y sectores, se han establecido en este documento las reservas dotacionales que cada uno de las áreas de reforma interior debe delimitar. En las fichas adjuntas se muestran esas reservas.

El caso más complejo está en el Área de Reforma Interior nº 17, debido a tres hechos concretos. Por un lado, por ser un ámbito con una altísima carga de dotaciones de carácter general, así establecidas en el documento de Plan General de Ordenación Urbanística. Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias Municipales. Por otro lado, ya se redactó un PERI para la zona, con menos viviendas, pero con unas reservas dotacionales establecidas, si bien ese PERI ha quedado anulado con la redacción de uno nuevo, actualmente en tramitación. Finalmente, el ámbito del ARI-17 está a día de hoy parcialmente urbanizado y edificado, existiendo una serie de dotaciones previstas ya ejecutadas.

Esta modificación puntual, consciente de la realidad existente, ha hecho un profundo estudio de los estándares dotacionales comentados, a fin de establecer las reservas mínimas que nos parecen coherentes para una actuación con estos antecedentes. Así, mostramos una tabla donde se comparan las dotaciones establecidas en el ámbito ARI-17 por la Adaptación Parcial, las establecidas en las Normas Subsidiarias vigentes y las extraídas de la aplicación del artículo 17 de la LOUA, a fin conocer todos estos datos antes de tomar una determinación al respecto sobre los estándares dotacionales que deberá respetar el nuevo PERI a redactar.

#### DOTACIONES EN ARI-17. EQUIPAMIENTOS. ESTUDIO PREVIO

Establecidos en Adaptación Parcial (Sistemas Generales)		Establecidos en las vigentes Normas Subsidiarias (sin distinción entre Sist. Generales y Sist. Locales)		Establecidos en art. 17 LOUA
Denominación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Denominación	Superficie (m <sup>2</sup> )	
DOC-3 "Centro de Adultos"	1.583	DOT.1	1.604	12/100 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> edificación residencial = 5.287
CUL-1 "Feria de Muestras"	2.023	DOT.2	2.195	
DOC-4 "Conservatorio de música"	1.150	DOT.3	488	
CUL-2 "Teatro"	1.696	DOT.4	1.282	
DEP.3 "Pabellón Deportivo Triana"	2.057	DOT.5	2.295	
TOTALES	8.509		7.864	5.287
TOTALES EN ÁMBITO (1)	6.926		6.260	5.287

(1) En la presente Modificación Puntual se propone el cambio de localización del dotacional denominado "Centro de Adultos", con una nueva implantación fuera del ámbito del ARI-17.

## DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

Una vez estudiados estos parámetros, establecemos para el ámbito descrito una reserva para equipamientos de todos las dotaciones definidas en la Adaptación Parcial, que constituyen sistemas generales, más una pequeña reserva a definir en el oportuno PERI para sistemas locales, que fijamos en 140 m<sup>2</sup>, con lo que obtendríamos un total de 7.066 m<sup>2</sup>. Esta determinación la justificamos desde diversos ámbitos.

Por un lado, la inclusión dentro del ámbito de equipamientos de carácter deportivo y cultural, aunque sean sistemas generales, cubre lógicamente la demanda de este tipo de dotaciones de carácter local. Por ello, entendemos que con una implementación de una pequeña dotación para carácter social o análogo, las necesidades de equipamientos están cubiertas.

Esta cantidad de reservas de suelo para estándares dotacionales entendemos que cumple la legislación urbanística vigente, en especial el artículo 17 de la LOUA, desde una doble interpretación. Por un lado, el apartado 2º) a) del referido artículo no establece si las reservas son sólo de carácter local o computan también, como sería lógico si están dentro de un ámbito concreto, los sistemas generales. Por otro lado, el apartado 17.2 establece que lo dispuesto sobre estándares dotacionales *podrá eximirse parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente*. Entendemos que reservar para equipamientos 6.926 m<sup>2</sup> por un lado más 5.287 m<sup>2</sup> por otro supondría un total de 12.213 m<sup>2</sup>, que añadidos a 14.531 m<sup>2</sup> que resultarían de espacios libres de carácter general y local (como veremos a continuación) haría un montante total de 26.744 m<sup>2</sup>, o lo que es lo mismo, destinar el 41,58 % del ámbito a dotaciones (todavía sin descontar viales y aparcamientos), o una ratio de 61 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> de edificación de uso residencial, cuando el apartado 17.2.a) de la LOUA establece un máximo de 55. Por todo ello, entendemos que esta posibilidad resulta incompatible con una ordenación coherente del ámbito.

## DOTACIONES EN ARI-17. ESPACIOS LIBRES. ESTUDIO PREVIO

Establecidos en Adaptación Parcial (Sistemas Generales)		Establecidos en las vigentes Normas Subsidiarias (sin distinción entre Sist. Generales y Sist. Locales)		Establecidos en art. 17 LOUA (Sistemas locales)
Denominación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Denominación	Superficie (m <sup>2</sup> )	
3 Jardines de FEVE	6.600	AL-1 Plaza	891	18/100 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> edificación residencial = 7.931
		AL-2 Pl. Ferrocarril Buitrón	3.238	
		AL-3 Recinto conservatorio	3.957	
		AL-4 Plaza de la Constitución	3.723	
TOTALES	6.600		11.809	7.931

Como nota aclaratoria, debemos comentar que el espacio definido como Jardines de FEVE ocupa parcialmente lo definido en Normas Subsidiarias como espacios AL-2 y AL-3.

En virtud de lo estudiado, establecemos un estándar dotacional para el ámbito del ARI-17 compuesto por el sistema general de Jardines de FEVE más 5.420 m<sup>2</sup> de sistemas locales, a localizar donde estime oportuno el Plan Especial, que completarán los 11.809 m<sup>2</sup> que pretendía conseguir para este ámbito la redacción de las Normas Subsidiarias.

## DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

La justificación del estándar determinado es la misma que para el caso de equipamientos, recogida en los párrafos anteriores.

En las fichas adjuntas mostramos los estándares de dotaciones exigidos para los ámbitos de gestión definidos, que sustituyen a los establecidos en su día en las Normas Subsidiarias Municipales.

## DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

### 6.7.- Zonificación acústica de los nuevos suelos proyectados.

De conformidad con la legislación afecta en vigor, esto es, la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en Andalucía y más concretamente sobre el tema en cuestión, la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la ley anterior, establecemos, en virtud de los artículos 5 y 13 del Real Decreto citado la zonificación acústica de los terrenos objeto de modificación sobre los que se altera la clasificación del suelo, esto es, sobre el crecimiento del suelo urbano y urbanizable por el borde este del casco urbano.

Como antecedente a la inclusión de estas determinaciones, debemos dejar claro que en la actualidad el planeamiento urbanístico vigente en el término municipal de Valverde del Camino no estudia ni recoge ninguna disposición sobre zonificación acústica del territorio.

Así, para los nuevos reclasificados al este del actual casco urbano se establecen tres áreas acústicas, que serán del tipo a), c) y f) de las definidas en el Anexo V del Real Decreto comentado

#### *Áreas acústicas de tipo a).-Sectores del territorio de uso residencial:*

Se incluirán tanto los sectores del territorio que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espacios edificados y zonas privadas ajardinadas, como las que son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la práctica de deportes individuales, etcétera.

#### *Áreas acústicas de tipo c).-Sectores del territorio con predominio de uso recreativo y de espectáculos:*

Se incluirán los espacios destinados a recintos feriales con atracciones temporales o permanentes, parques temáticos o de atracciones así como los lugares de reunión al aire libre, salas de concierto en auditorios abiertos, espectáculos y exhibiciones de todo tipo con especial mención de las actividades deportivas de competición con asistencia de público, etcétera.

#### *Áreas acústicas de tipo f).-Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte y otros equipamientos públicos que los reclamen:*

Se incluirán en este apartado las zonas del territorio de dominio público en el que se ubican los sistemas generales de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario y aeroportuario.

En plano adjunto se señalan estas tres zonas acústicas sobre el ámbito de aplicación considerado.

Por otro lado, debemos destacar que ni en las cercanías del ámbito considerado ni en todo el término municipal existe declarada ninguna zona de servidumbre acústica y reservas de sonido de origen natural, tal y como las describe el citado Decreto en los artículos 5, 7 y 8.

DILIGENCIA  
El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

En la ordenación propuesta debe contemplarse de manera preferente la consecución de los objetivos de calidad acústica determinados en la legislación aplicable. Así, se define en el artículo 14.2 del Real Decreto citado que los índices de ruido para el área acústica definida deben ser los extraídos de la tabla adjunta menos 5 decibelios:

**Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.**

	Tipo de área acústica	Índices de ruido		
		$L_d$	$L_n$	$L_n$
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

En cuanto a la identificación de posibles impactos, entendemos que con la disposición planteada en la modificación puntual, en la que se dispone de un sistema general de espacios libres entre el actual casco urbano y la zona propuesta de recinto ferial, queda corregida la posible incidencia de ruidos sobre ese espacio urbano.

En la zona sur de la actuación propuesta es donde se plantea la creación de una bolsa de suelo residencial, que estará cercana a la dotación multifuncional ya ejecutada. Por tanto, sobre esta zona el impacto de ruido puede ser considerado leve. Por ello, entendemos que debe articularse como medida correctora la creación de una pantalla vegetal entre esta zona de uso polivalente y el borde residencial citado.

DILIGENCIA  
El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

## 7.- FICHAS DE DESARROLLO DE LOS ÁMBITOS PROPUESTOS.

### 7.1.- Fichas de determinaciones existentes sobre los ámbitos de desarrollo

Unidad de ejecución		<b>"Villazgo Norte"</b>			<b>UE 16</b>	
Objetivos	Enlazar Barrio de Triana con la Barriada del Villazgo. Generar oferta de Vivienda Plurifamiliar.					
Limites	Triana, Ronda de Circunvalación, Barriada del Villazgo, Calle del Cerro.					
Tipo Suelo	Urbano-Expansión.	Prioridad	Secundaria	Años 8		
Superficie		Sin consolidar (Sr)	19.513 m <sup>2</sup>	Total (St)	19.513 m <sup>2</sup>	
Instrumento de planeamiento	Estudio de Detalle. Proyecto de Urbanización.					
Propiedad	Privado					
Iniciativa	Privada	Sistema de actuación	Compensación			
Usos	Residencial, Locales comerciales, Aparcamientos, Zonas verdes.					
Capacidad residencial	40 viv/Ha	Nº máximo viviendas (Vt)	78			
Densidad edificatoria	0.60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Edificabilidad máxima (Sc)	11.708 m <sup>2</sup>			
Tipología edificatoria	Manzana cerrada	Ocupación		75 %		
		Plantas		2 y 3		
		Altura máxima		7 y 10 m		
		- Se definen 4 manzanas iguales de aproximadamente 2.600 m <sup>2</sup> cada una. M1 y M3 tendrán 2 plantas; M2 y M4 tendrán 3 plantas. Cada manzana resolverá un sistema idéntico de áreas residenciales, comerciales y aparcamientos.				
Red viaria	Viaro interior		Viaro exterior		Total (Sv)	
	Superficie	5.335 m <sup>2</sup>	2.389 m <sup>2</sup>		7.724 m <sup>2</sup>	
			UE 1.979 m <sup>2</sup>	DP 410 m <sup>2</sup>		
	Proporción	27.34%	12.24%		39.58%	
- Las calles del viario interior dispondrán de acerados de 1,50 m con arbolado cada 6 m.						
Dotaciones	Ley del Suelo		Total	En la U.E.(Sd)	En UE (DP)	
	18 m <sup>2</sup> /viv.	1.404 m <sup>2</sup>	Sistema de espacios libres	1.411 m <sup>2</sup>		
	10 m <sup>2</sup> /viv.	780 m <sup>2</sup>	Centros docentes	780 m <sup>2</sup>	780 m <sup>2</sup>	
	2 m <sup>2</sup> /viv.	156 m <sup>2</sup>	Servicios de interés público y social	Deportivo		
				Comercial	156 m <sup>2</sup>	(156 m <sup>2</sup> )
		Social				
1 Ud/100 m <sup>2</sup>	117	Pl. aparcamiento	117	Localización En el interior de las parcelas.		
- Todas las manzanas tendrán aparcamiento interior, accediendo desde el viario interior de tráfico rodado.						
Obtención del aprovechamiento	Suelo lucrativo Sl=Sr-(Sv+ Sd)		Superficie construible Sc		Densidad resultante Sc/Sl	
	10.378 m <sup>2</sup>		11.708 m <sup>2</sup>		1.13 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	Aprovechamiento Municipal (15% SI / Su)				1.557 m <sup>2</sup>	
	Aprovechamiento Municipal (10% SI / Ur)				1.038 m <sup>2</sup>	
Determinaciones	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Esta unidad debe enlazar volumetricamente el Barrio de Triana y la Barriada del Villazgo, conectando a nivel de circulación rodada con la Ronda Exterior que remata el Barrio de Triana por el Oeste.</li> <li>- La diferencia de nivel entre la calle del Cerro y la parte posterior debe resolverse con los volúmenes edificadas de distintas alturas.</li> <li>- La red de saneamiento tendrá una solución particular para enlazar con la Red Básica, que habrá de contemplarse en el Estudio de Detalle.</li> <li>- El proyecto de Urbanización, verificará superficies y reajustará las cifras de red viaria dotaciones y aprovechamiento.</li> </ul>					
SIGLAS:	<ul style="list-style-type: none"> <li>St. Superficie total UE</li> <li>Sr. Área sin edificar</li> <li>Sc. Edificabilidad máxima</li> <li>Sv. Superficie red viaria</li> <li>Sd. Superficie dotacional</li> <li>Sl Suelo lucrativo</li> <li>Vt. Número máximo de viviendas</li> <li>SI/Ur Suelo lucrativo urbanizado</li> <li>UE DP Unidad de Ejecución de Dotaciones Públicas</li> <li>SI/Su Suelo lucrativo sin urbanizar</li> </ul>					

## DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

Unidad de ejecución		<b>"Ferrocarril de Bultron"</b>		<b>UE 17</b>			
Objetivos	Ocupar los terrenos de las antiguas instalaciones del Ferrocarril y de zonas colindantes con la Plaza de la Constitución definiendo manzanas dotacionales y residenciales para conectar la Barriada de Triana con el núcleo histórico.						
Límites	C/ Doctor Fleming y de nueva creación. Plaza de la Constitución y C/ Raella Koemacher. Entre Casa Dirección y Colegio José Nogales.						
Tipo Suelo	Renovación urbana.	Prioridad	Preferente	Años	4		
Superficie		Sin consolidar (Sr)	61.647 m <sup>2</sup>	Total (St)	68.133 m <sup>2</sup>		
Instrumento de planeamiento	Plan Especial de Reforma Interior. Proyecto de Urbanización.						
Propiedad	Pública/Privada						
Iniciativa	Pública	Sistema de actuación	Cooperación				
Usos	Dotacionales públicos, comerciales, residenciales y reas libres.						
Capacidad residencial	40 viv/Ha	N.º máximo viviendas (Vt)	272				
Densidad edificatoria	0.60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Edificabilidad máxima (Sc)	36.988 m <sup>2</sup>				
Tipología edificatoria	Vivienda unifamiliar en hilera.		Ocupación			75 % y otras	
	Manzana con tipología plurifamiliar.		Plantas			2 / 3	
	Edificios dotacionales de composición y altura libres.		Altura máxima			7 m / 10 m	
Par el desnivel existente entre la Via Verde, la calle Raella Koemacher y la Plaza de la Constitución, las manzanas 2, 3, 8, 9, 10 y 11 tendrán alturas de 2 y 3 plantas.							
Red viaria	Viaro interior		Viaro exterior		Total (Sv)		
	Superficie	25.022 m <sup>2</sup>			25.022 m <sup>2</sup>		
	Proportión		36.72%	36.72%			
La Via Verde tendrá carácter preferentemente peatonal. La calle de nueva formación discurrir sobre el antiguo cauce público de alcantarillado, a espaldas de la calle Doctor Fleming.							
Dotaciones	Dot. 1 Asistencial	1.604 m <sup>2</sup>	Áreas Libres				
	Dot. 2 Asistencial	2.195 m <sup>2</sup>	AL-1 Plaza			891 m <sup>2</sup>	
	Dot. 3 Asistencial	488 m <sup>2</sup>	AL-2 Pl. Ferrocarril del Bultron			3.238 m <sup>2</sup>	
	Dot. 4 Asistencial	1.282 m <sup>2</sup>	AL-3 Recinto conservatorio			3.957 m <sup>2</sup>	
	Dot. 5 Asistencial	2.295 m <sup>2</sup>	AL-4 Plaza Constitución			3.723 m <sup>2</sup>	
	Total:	7.864 m <sup>2</sup>	Total:			11.809 m <sup>2</sup>	
1 Ud/100 m <sup>2</sup>	370	Pl. aparcamiento Localización Parcelas y viario interior					
En las manzanas residenciales de nueva creación, los aparcamientos se resolverán en el interior de los edificios.							
Obtención del aprovechamiento	Suelo lucrativo Sl=Sr-(Sv+ Sd)		Superficie construible Sc		Densidad resultante Sc/Si		
	16.952 m <sup>2</sup>		36.988 m <sup>2</sup>		2.18 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
	Aprovechamiento Municipal (15% SI / Su)				2.543 m <sup>2</sup>		
Aprovechamiento Municipal (10% SI / Ur)				1.695 m <sup>2</sup>			
Determinaciones	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La entidad de esta unidad de ejecución aconseja gestionarla en dos fases, la FASE 1 con terrenos en su mayoría de propiedad pública y la FASE 2 en la que prevalece la propiedad privada.</li> <li>- El Plan Especial tendrá en cuenta sobre todo la composición volumétrica del conjunto en función de las diferencias de cotas entre las vías de circulación así como la resolución del sistema de alcantarillado.</li> <li>- El exceso de dotaciones de tipo cultural, social-deportivo y comercial, compensa el equipamiento docente, que está situado en las cercanías de la unidad de ejecución.</li> <li>- El proyecto de Urbanización, verificará superficies y reajustará las cifras de red viaria, dotaciones y aprovechamiento.</li> <li>- Para facilitar la gestión, esta Unidad de Ejecución se podrá subdividir en tres sectores siempre que los propietarios resuelvan previamente, en el proyecto de Reparcelación todos los requerimientos de la Ley del Suelo y de las Normas Subsidiarias.</li> </ul>						
SIGLAS:							
St.	Superficie total UE	Sr.	Área sin edificar	Sc	Edificabilidad máxima	Sv	Superficie red viario
Sd.	Superficie dotacional	Sl	Suelo lucrativo	Vt	Número máximo de viviendas	SI/Ur	Suelo lucrativo urbanizado
UE DP	Unidad de Ejecución de Dotaciones Públicas	SI/Su	Suelo lucrativo sin urbanizar				

## DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

<b>INTERVENCIÓN SINGULAR</b>		<b>Fabrica de Aguardiente</b>	
<b>OBJETIVOS</b>	Establecer condiciones específicas de edificación en la manzana, obteniendo la apertura de una nueva calle y zona verde.		<b>IS 10</b>
<b>LIMITES</b>	CN-435, Via Verde.		
<b>TIPO SUELO</b>	Urbano	<b>USOS</b>	Residencial/Comercial/Dotacional
		<b>SUPERFICIE</b>	4.813 m <sup>2</sup>
<b>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN</b>	Estudio de Detalle.		<b>INICIATIVA</b> Privado
<b>RECOMENDACIONES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En el sector ocupado por la Fabrica de Aguardiente, en el caso de un cambio de uso hacia Residencial-Comercial, habra que tener muy en cuenta la imagen urbana resultante de la edificación por ser un lugar muy visible desde el acceso a la población.</li> <li>- En el Estudio de Detalle que se realice habra que establecer la ordenación de volúmenes concentrando la edificabilidad correspondiente a la calle, a la zona verde y a un espacio no inferior 250 m<sup>2</sup> para la implantación de un pequeño establecimiento público que muestre el proceso tradicional de fabricación del aguardiente.</li> <li>- En la zona verde prevista, habra de respetarse obligatoriamente el arbol que allí existe.</li> <li>- EL sistema de Gestion: COOPERACION.</li> </ul>		

## DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

**7.2.- Fichas de determinaciones propuestas sobre los ámbitos de desarrollo.**

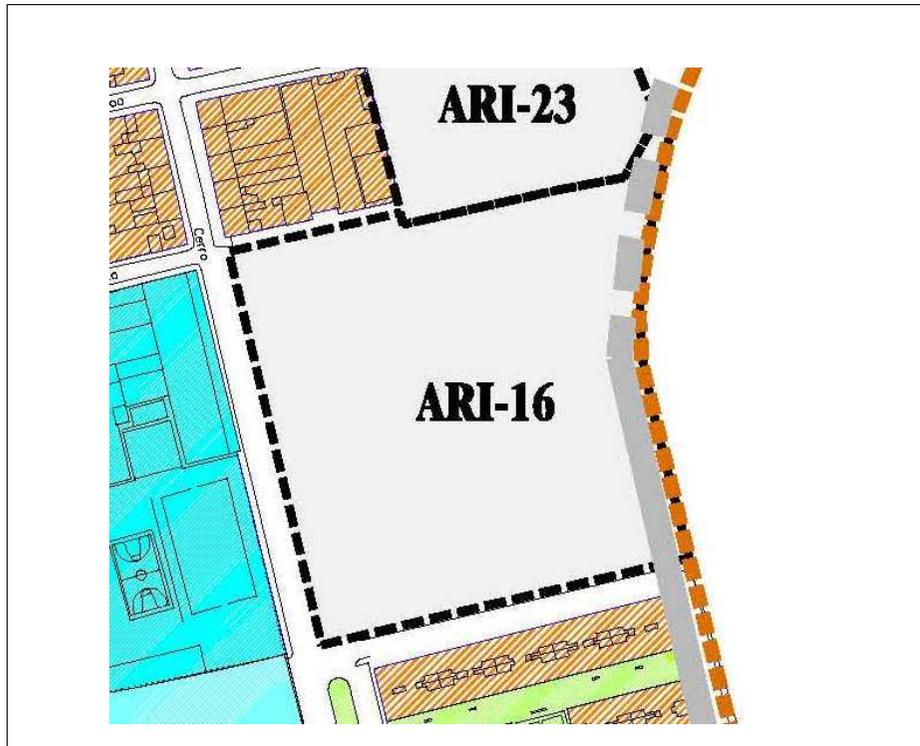
Las siguientes fichas sustituyen a las mostradas en las páginas anteriores en todos aquellos aspectos que definen, así como en los criterios o directrices que pudieran ir en contra de la nueva ordenación planteada.

DILIGENCIA  
El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

#### CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

En la línea de lo establecido en la redacción de las Normas Subsidiarias, el ámbito aglutinará la relación entre el barrio de Triana y el del Villazgo. Además de esto, culminará las actuaciones de colmatación del borde este del casco urbano



#### AREA DE REFORMA INTERIOR Nº 16

#### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

##### I.- CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA

Suelo Urbano No Consolidado

##### II.- DETERMINACIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA

Edificabilidad para vivienda protegida (m <sup>2</sup> )	3.785 (estimado 3.153 rég. general y 632 rég. especial)
Número mínimo de viviendas protegidas estimadas	30 unidades (23 de régimen general, 7 de régimen especial)

#### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

##### I.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1.- Superficie del ARI (m <sup>2</sup> s)	19.710
2.- Uso Global	RESIDENCIAL
3.- Densidad de viviendas (viv./Ha)	45
4.- Número máximo de viviendas (uds.)	88
5.- Coeficiente de edificabilidad (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s)	0,64
6.- Edificabilidad Máxima (m <sup>2</sup> )	12.614

##### II.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1.- Coeficiente de Uso y Tipología		
USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS	Residencial. Unifamiliar Adosada	1,00
Terciario		1,00
Residencial. Unifamiliar Aislada, pareada		1,20
Residencial. Vivienda Protegida Rég. General		0,8187
Residencial. Vivienda Protegida Rég. Especial		0,7675

##### III.- DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO

1.- Área de Reparto	AR-16
2.- Aprovechamiento Medio (UA/ m <sup>2</sup> s)	11.895/19.710 = 0,0,6035
3.- Aprovechamiento Objetivo (UA)	11.895
4.- Aprovechamiento Subjetivo (UA)	10.705,5 (90% UA)
5.- Cesión de Aprovechamiento (UA)	1189,5 (10% UA)

##### IV.- SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

DOTACIÓN	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)		18/100 m <sup>2</sup> edif = 3.548
EQUIPAMIENTO (m <sup>2</sup> s)		12/100 m <sup>2</sup> Edif. = 2.366
VIARIO (m <sup>2</sup> s)	1.929 m <sup>2</sup>	Lo estimado en Plan Especial
APARCAMIENTOS PÚBLICOS (plazas)		0,5 /100 m <sup>2</sup> edif. = 87 pzas.

##### V.- DETERMINACIONES VINCULANTES

El Plan Especial estudiará de manera preferente la diferencia de nivel entre la zona oeste y este del ámbito, así como las diferentes tipologías edificatorias del tejido urbano circundante, debiendo asegurar en su transformación una transición amable y una continuidad en la imagen urbana que se mostrará en especial al viario general de borde.

#### DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

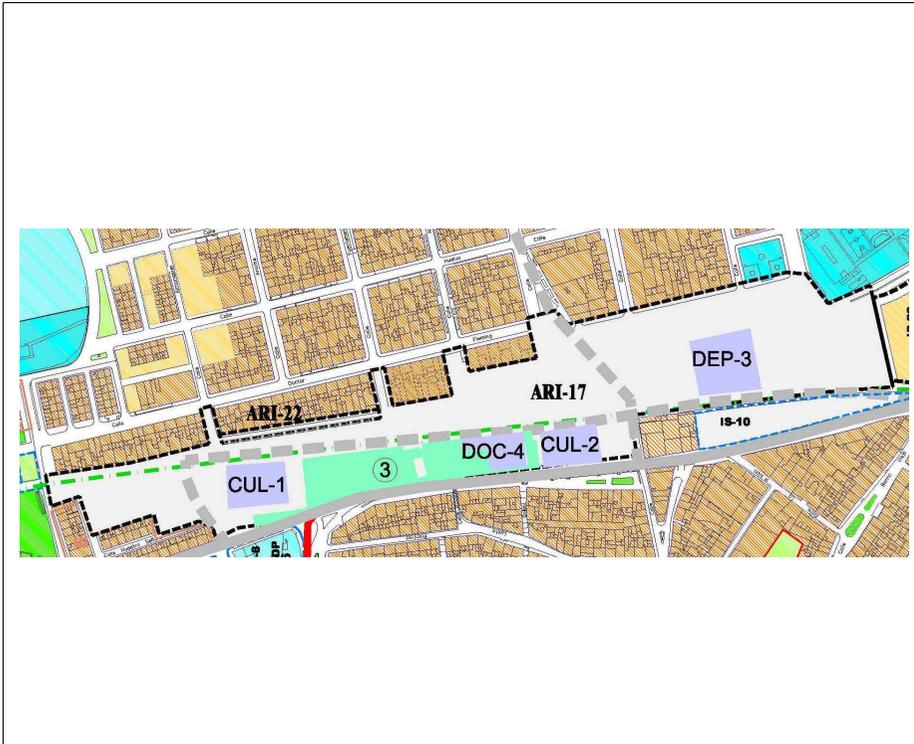
1.- Planeamiento de Desarrollo	Plan Especial de Reforma Interior
2.- Instrumentos de Ejecución	Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización
3.- Sistema de Actuación	Compensación/Cooperación
4.- Programación y Gestión	2º Cuatrienio

DILIGENCIA  
El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

#### CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Ocupar los terrenos de las antiguas instalaciones del Ferrocarril y de zonas colindantes con la Plaza de la Constitución definiendo manzanas dotacionales y residenciales para conectar la Barriada de Triana con el núcleo histórico.



#### AREA DE REFORMA INTERIOR Nº 17

#### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

##### I.- CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA

Suelo Urbano No Consolidado

##### II.- DETERMINACIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA

Edificabilidad para vivienda protegida (m <sup>2</sup> )	13.218 (estimado 10.134 rég. general y 3.084 rég. especial)
Número mínimo de viviendas protegidas estimadas	135 unidades (101 de régimen general, 34 de régimen especial)

#### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

##### I.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1.- Superficie del ARI (m <sup>2</sup> s)	64.319
2.- Uso Global	RESIDENCIAL
3.- Densidad de viviendas (viv./Ha)	63,13
4.- Número máximo de viviendas (uds.)	406
5.- Coeficiente de edificabilidad (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s)	0,685
6.- Edificabilidad Máxima (m <sup>2</sup> )	44.058

##### II.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1.- Coeficiente de Uso y Tipología		
USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS	Residencial. Régimen libre	1,00
Terciario		1,00
Residencial. Vivienda Protegida Rég. General		0,4719
Residencial. Vivienda Protegida Rég. Especial		0,4425

##### III.- DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO

1.- Área de Reparto	AR-17
2.- Aprovechamiento Medio (UA/ m <sup>2</sup> s)	36.988/64.319 = 0,575
3.- Aprovechamiento Objetivo (UA)	36.988
4.- Aprovechamiento Subjetivo (UA)	33.289,2 (90% UA)
5.- Cesión de Aprovechamiento (UA)	369,8 (10% UA)

##### IV.- SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (definido y justificado en el apartado 6.5 de este documento)

DOTACIÓN	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TOTAL
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)	6.600 (SGEL-3)	5.209	11.809
EQUIPAMIENTO (m <sup>2</sup> s)	6.926 (CUL-1, DOC-4, CUL-2, DEP-3)	140	7.066
VIARIO (m <sup>2</sup> s)	13.161	Lo estimado en Plan Especial	
APARCAMIENTOS PÚBLICOS (plazas)		Mín. 275 pzas.	275 pzas

##### V.- DETERMINACIONES VINCULANTES

El Plan Especial deberá valorar de manera preferente la programación de la ejecución, a fin de poder hacer viable el desarrollo de un Área de Reforma Interior de más de seis hectáreas. Las Unidades de ejecución a definir por el Plan Especial redactarán, según la legislación vigente, sus propios proyectos de reparcelación y urbanización, si bien ésta se podrá integrar en un proyecto unitario.

#### DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

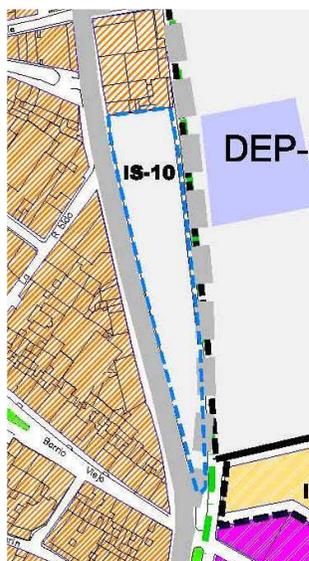
1.- Planeamiento de Desarrollo	Plan Especial de Reforma Interior
2.- Instrumentos de Ejecución	A definir por el Plan Especial
3.- Sistema de Actuación	Compensación/Cooperación
4.- Programación y Gestión	1º Cuatrienio. El Plan Especial establecerá la división en Unidades de Ejecución.

DILIGENCIA  
El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

#### CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

El objetivo de esta propuesta es completar la ordenación de la zona central del casco urbano de Valverde, consolidando y embelleciendo la principal arteria de movimiento y relación del núcleo poblacional.



#### AREA DE REFORMA INTERIOR IS-10

#### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

##### I.- CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA

Suelo Urbano No Consolidado

##### II.- DETERMINACIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA

Edificabilidad para vivienda protegida (m <sup>2</sup> )	877 (estimado 672 rég. general y 205 rég. especial)
Número mínimo estimado de viviendas protegidas	8 unidades (6 de régimen general, 2 de régimen especial)

#### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

##### I.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1.- Superficie del ARI (m <sup>2</sup> s)	4.269
2.- Uso Global	RESIDENCIAL
3.- Densidad de Vivienda (Vv/Ha)	66,13
4.- Número máximo de viviendas	26
5.- Coeficiente de edificabilidad (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s)	0,685
6.- Edificabilidad Máxima (m <sup>2</sup> )	2.924

##### II.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1.- Coeficiente de Uso y Tipología		
USO Y TIPOLOGIA CARACTERÍSTICOS	Residencial, Unifamiliar Adosada	1,00
Terciario		1,00
Residencial, Unifamiliar Aislada, pareada		1,20
Residencial, Vivienda Protegida Rég. General		0,4719
Residencial, Vivienda Protegida Rég. Especial		0,4425

##### III.- DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1.- Área de Reparto	AR-IS10
2.- Aprovechamiento Medio (UA/ m <sup>2</sup> s)	2.454,97/2.924 = 0,5802
3.- Aprovechamiento Objetivo (UA)	2.454,97
4.- Aprovechamiento Subjetivo (UA)	2.209,47 (90% UA)
5.- Cesión de Aprovechamiento (UA)	245,50 (10% UA)

##### IV.- SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

DOTACIÓN	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)		18/100 m <sup>2</sup> edif = 527
EQUIPAMIENTO (m <sup>2</sup> s)		12/100 m <sup>2</sup> Edif. = 351
VIARIO (m <sup>2</sup> s)		Lo estimado en Estudio de Detalle
APARCAMIENTOS PÚBLICOS (plazas)		0,5 /100 m <sup>2</sup> edif. = 19 pzas.

##### V.- DETERMINACIONES VINCULANTES

Las dotaciones a ceder se localizarán en la parte sur del ámbito, para favorecer la actuación de reordenación del viario propuesta en el Plan Especial del ARI 17.

#### DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1.- Planeamiento de Desarrollo	Estudio de Detalle
2.- Instrumentos de Ejecución	Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización
3.- Sistema de Actuación	Compensación
4.- Programación	2º Cuatrienio

DILIGENCIA  
El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

#### CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

El objetivo de esta propuesta es adecuar las traseras de una manzana de edificación que da frente a la calle Doctor Fleming, creando un viario de carácter local que permita la utilización y acceso a las parcelas por la parte posterior de la edificación.



#### AREA DE REFORMA INTERIOR Nº 22

#### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

##### I.- CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA

Suelo Urbano No Consolidado

##### II.- DETERMINACIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA

Edificabilidad para vivienda protegida (m <sup>2</sup> )	-
Número mínimo estimado de viviendas protegidas	-

#### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

##### I.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1.- Superficie del ARI (m <sup>2</sup> s)	1.169
2.- Uso Global	RESIDENCIAL
3.- Densidad de Vivienda (Vv/Ha)	40
4.- Número máximo de viviendas	-
5.- Coeficiente de edificabilidad (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s)	0,6
6.- Edificabilidad Máxima (m <sup>2</sup> )	-

##### II.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1.- Coeficiente de Uso y Tipología

USO Y TIPOLOGIA CARACTERÍSTICOS	Dotacional. Vario	0
Otros usos pormenorizados compatibles:	Ninguno	

##### III.- DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1.- Área de Reparto	-
2.- Aprovechamiento Medio (UA/ m <sup>2</sup> s)	-
3.- Aprovechamiento Objetivo (UA)	-
4.- Aprovechamiento Subjetivo (UA)	-
5.- Cesión de Aprovechamiento (UA)	-

##### IV.- SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

DOTACIÓN	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
VIARIO (m <sup>2</sup> s)		1.1.69
APARCAMIENTOS PÚBLICOS (plazas)		12 pzas.

##### V.- DETERMINACIONES VINCULANTES

El Estudio de Detalle deberá adecuar la rasante de la calle a la conexión a los viarios transversales incluidos en el ARI 17. Asimismo, el planeamiento de desarrollo estudiará las infraestructuras existentes para proponer la alineación definitiva de las traseras de la manzana.

#### DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

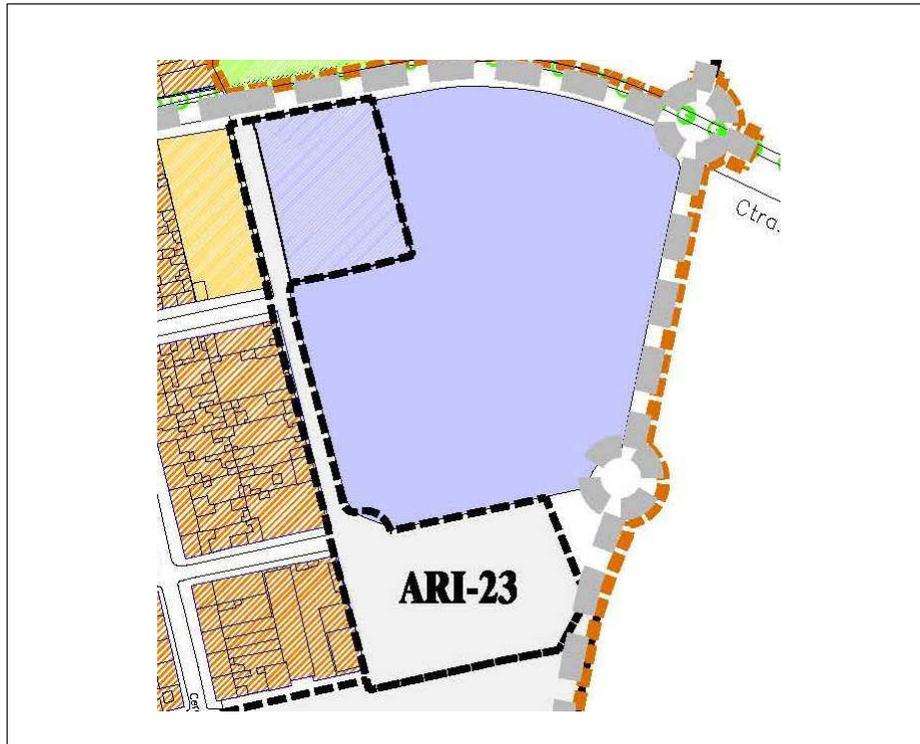
1.- Planeamiento de Desarrollo	Estudio de Detalle
2.- Instrumentos de Ejecución	Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización
3.- Sistema de Actuación	Compensación/Cooperación
4.- Programación	1º Cuatrienio

DILIGENCIA  
El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaria

#### CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

El objetivo fundamental del desarrollo de este ámbito es rematar la actuación de crecimiento y reordenación del borde este del casco urbano de Valverde del Camino, ampliando y dando una forma regular a la dotación de sistema general de uso polivalente por el norte y rematando el tejido residencial por el sur.



#### AREA DE REFORMA INTERIOR Nº 23

##### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

###### I.- CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA

Suelo Urbano No Consolidado

###### II.- DETERMINACIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA

Edificabilidad para vivienda protegida (m <sup>2</sup> )	2.154 m <sup>2</sup> (estimado 1.651 m <sup>2</sup> en rég. general y 503 m <sup>2</sup> en rég. especial)
Número mínimo estimado de viviendas protegidas	19 unidades (14 en rég. general y 5 en rég. especial)

##### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

###### I.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1.- Superficie del ARI (m <sup>2</sup> s)	11.218
2.- Uso Global	RESIDENCIAL
3.- Densidad de Vivienda (Vv/Ha)	45
4.- Número máximo de viviendas	50
5.- Coeficiente de edificabilidad (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s)	0,64
6.- Edificabilidad Máxima (m <sup>2</sup> )	7.179

###### II.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

###### 1.- Coeficiente de Uso y Tipología

USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS		
Terciario	Residencial, Unifamiliar Adosada	1,00
Residencial, Unifamiliar Aislada, pareada		1,20
Residencial, Vivienda Protegida Rég. General		0,8187
Residencial, Vivienda Protegida Rég. Especial		0,7675

###### III.- DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1.- Área de Reparto	AR-23
2.- Aprovechamiento Medio (UA/ m <sup>2</sup> s)	$6.763,29/11.218 = 0,602896$
3.- Aprovechamiento Objetivo (UA)	6.763,29
4.- Aprovechamiento Subjetivo (UA)	6.086,96 (90% UA)
5.- Cesión de Aprovechamiento (UA)	676,33 (10% UA)

###### IV.- SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

DOTACIÓN	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)		18/100 m <sup>2</sup> edif = 1.293
EQUIPAMIENTO (m <sup>2</sup> s)	3.459 m <sup>2</sup>	12/100 m <sup>2</sup> Edif. = 862
VIARIO (m <sup>2</sup> s)		Lo estimado en Plan Especial
APARCAMIENTOS PÚBLICOS (plazas)		0,5 /100 m <sup>2</sup> edif. = 36 pzas.

###### V.- DETERMINACIONES VINCULANTES

El suelo señalado para sistema general de uso multifuncional público se cederá, siendo la Administración la que ejecutará a su coste esta dotación. Debido a la ubicación del ámbito respecto al sistema general existente y su posible uso parcial como aparcamiento, el Plan Especial podrá eximir parcialmente la reserva de aparcamientos del estándar señalado en el art. 17 de la LOUA.

En virtud del art. 17.1 de la LOUA y ante la alta cesión de suelo para sistema general, la Administración municipal estudiará una posible reducción de cargas con los propietarios, que deberá quedar recogida en el expediente.

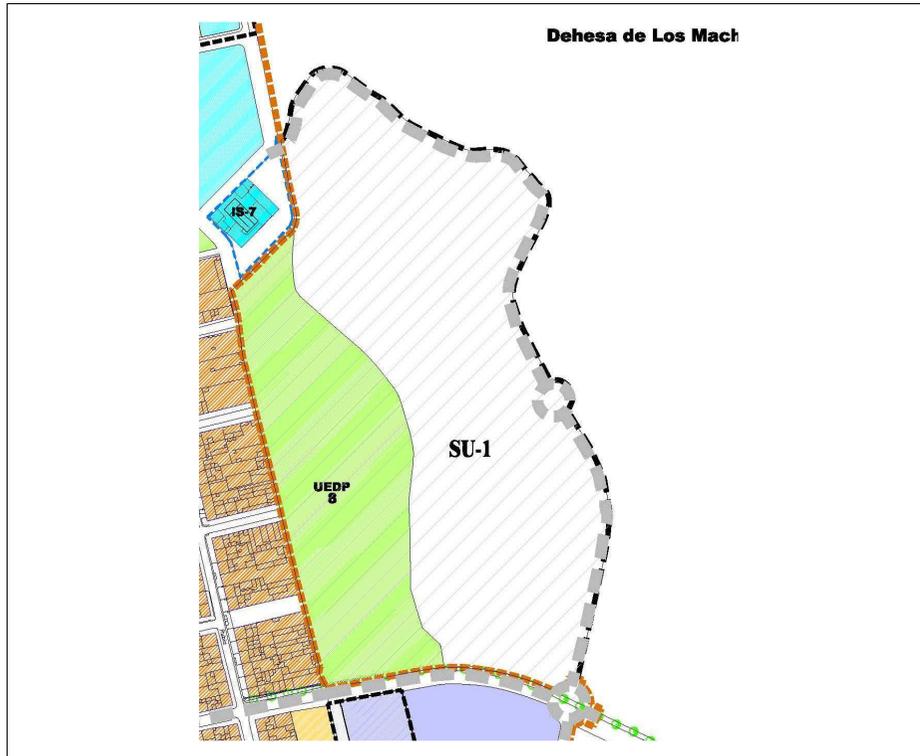
###### DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1.- Planeamiento de Desarrollo	Plan Especial de Reforma Interior
2.- Instrumentos de Ejecución	Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización
3.- Sistema de Actuación	Compensación/Cooperación
4.- Programación	1º Cuatrienio

DILIGENCIA  
El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento  
  
Fdo.: La Secretaria

**CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN**

Creación de un nuevo Recinto Ferial y de un sistema general de espacios libres, sirviendo este último para el disfrute de toda la zona este del casco urbano de Valverde del Camino, en especial del barrio de Triana.

**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SU-1****DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****I.- CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA**

Suelo Urbanizable Sectorizado

**II.- DETERMINACIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA**

Edificabilidad para vivienda protegida (m <sup>2</sup> )	-
Número mínimo estimado de viviendas protegidas	-

**III.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1.- Superficie del sector (m <sup>2</sup> s)	104.204
2.- Uso Global	SISTEMAS GENERALES
3.- Densidad de Vivienda (Viv/Ha)	-
4.- Número máximo de viviendas	-
5.- Coeficiente de edificabilidad (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s)	-
6.- Edificabilidad Máxima (m <sup>2</sup> )	-

**IV.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

1.- Coeficiente de Uso y Tipología		
USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS	Sistemas Generales. Dotacional.	0
Otros usos pormenorizados compatibles:	Ninguno	

**V.- DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS**

1.- Área de Reparto	-
2.- Aprovechamiento Medio (UA/ m <sup>2</sup> s)	-

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA****I- DETERMINACIONES VINCULANTES**

Las establecidas en el apartado 6.3 de este documento.

**DETERMINACIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

1.- Planeamiento de Desarrollo	Plan Parcial
2.- Instrumentos de Ejecución	Proyecto de Urbanización
3.- Sistema de Actuación	Suelo público, ya obtenido. Ejecución directa.
4.- Programación	1º Cuatrenio

**DOTACIONES**

DOTACIÓN	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
VIARIO (m <sup>2</sup> s)	14.548	Lo estimado en Plan Parcial
ESPACIOS LIBRES	32.148	
DOTACIONAL SOCIAL	71.876(1)	
APARCAMIENTOS PÚBLICOS (plazas)		Lo estimado en Plan Parcial

(1) Dentro de esta superficie se entenderán incluidos tanto la superficie de sistemas generales de viario como de aparcamientos públicos, bien sean los sistemas generales propuestos desde el Plan General o los locales desde el Plan Parcial a redactar.

## DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaría

## 8.- NORMATIVA URBANÍSTICA A MODIFICAR.

Se muestra en cursiva el artículo de las Normas Urbanísticas a modificar.

### *ARTICULO 6.11.- USO COMERCIAL.*

*1.- Definición: Es el correspondiente a edificios o locales de servicio público destinados a la compra y venta de mercancías de todas clases incluso el almacenamiento de éstas. Comprende también los establecimientos mixtos con industria no insalubre, nociva o peligrosa, siempre que predomine la parte comercial.*

*2.- Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:*

*Primera.- Mercados de Abastos.*

*Segunda.- Locales comerciales en edificios de vivienda, ocupando planta baja y primera.*

*Tercera.- Locales comerciales en planta baja de edificios de vivienda.*

*(...)*

#### *4. Condiciones específicas:*

*Los de primera categoría, Mercados de Abastos, serán objeto de construcción o concesión por parte del Ayuntamiento de acuerdo con su propio Reglamento y en cualquier caso constituirán edificios exentos y exclusivos en los que se podrá admitir el uso de estacionamiento público de automóviles.*

### *ARTICULO 7.15.- EDIFICABILIDAD.*

*1.- Se designa con este nombre la medida de edificación permitida en una determinada área de suelo, establecida en metros cuadrados edificados, suma de todas las plantas por encima de la rasante, por cada metro cuadrado de superficie de la parcela, manzana o zona edificable de que se trate. En las zonas de vivienda colectiva no se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales y plantas diáfanos al nivel de la rasante del terreno siempre que estén sin cerramiento y sean de libre acceso.*

*2.- La edificabilidad bruta se medirá sobre la totalidad de los terrenos asignados a cada Unidad de Ejecución. Queda reflejada en la documentación gráfica de las NIN. SS.*

*Para sectores residenciales, la edificabilidad será de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> excepto en sectores de ciudad jardín, que será de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

*En sectores industriales, la edificabilidad será de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

*3.- En el Centro Histórico y áreas de Ensanche consolidado, la edificabilidad se aplicará sobre la superficie real de parcela, con las siguientes características en función de la altura máxima permitida en cada sector:*

*DOS PLANTAS: 1,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*

*TRES PLANTAS: 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*

## DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaría

*Este coeficiente de edificabilidad permite la distribución de la superficie construida en función de las necesidades del promotor que podrá resolver en cada nivel la proporción de edificabilidad que le interese.*

*Cuando la planta baja de una finca haya sido edificada antes de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias y se quiera elevar una o dos plantas más, en función del sector en que encuentre el solar, la nueva edificación podrá ocupar el 85% de la superficie sobre la que se quiera construir, teniendo en cuenta que no se permitirá ni la alteración del sistema estructural preexistente ni la consideración de la presencia de trasteros o cuerpos auxiliares colindantes con la edificación principal.*

*En cualquier caso, la tolerancia en cuanto a la edificabilidad que pudiera corresponder a la parcela vacante, no superará el 10% de lo permitido.*

#### ARTICULO 7.16.- COEFICIENTE DE OCUPACION.

*Es la relación de la proyección en planta de la edificación, respecto a la superficie neta de la parcela. Se expresa en tanto por ciento.*

*En el ámbito de las NNSS, se pueden dar los siguientes supuestos:*

- a) *El coeficiente de ocupación en las Unidades de Ejecución se indica en las correspondientes fichas.*

*(...)*

#### ARTICULO 7.17.- DENSIDAD POBLACIONAL

*En las Unidades de Ejecución se especifica la Densidad Poblacional referida al número máximo de viviendas por hectárea. En general, la densidad se establece en 40 viviendas por hectárea sobre la totalidad de los terrenos, con excepción de las áreas de ciudad jardín que será inferior a 10 viviendas por hectárea.*

#### ARTICULO 7.18.- ALTURA DE LA EDIFICACION.

*1.- Se mide por el número de plantas que tiene la edificación por encima de la rasante.*

*2.- El número máximo de plantas permitido en cada clase de suelo, zona y área, viene fijado en los planos de ordenación y en estas normas urbanísticas.*

*(...)*

## DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaría

## 9.- NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA

Se incluye en cursiva y negrita el precepto introducido.

### ARTICULO 6.11.- USO COMERCIAL.

1.- *Definición: Es el correspondiente a edificios o locales de servicio público destinados a la compra y venta de mercancías de todas clases incluso el almacenamiento de éstas. Comprende también los establecimientos mixtos con industria no insalubre, nociva o peligrosa, siempre que predomine la parte comercial.*

2.- *Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:*

*Primera.- Mercados de Abastos.*

*Segunda.- Locales comerciales en edificios de vivienda, ocupando planta baja y primera.*

*Tercera.- Locales comerciales en planta baja de edificios de vivienda.*

*Cuarta.- Edificios comerciales en manzana con uso global Terciario*

(...)

#### 4. Condiciones específicas:

*Los de primera categoría, Mercados de Abastos, serán objeto de construcción o concesión por parte del Ayuntamiento de acuerdo con su propio Reglamento y en cualquier caso constituirán edificios exentos y exclusivos en los que se podrá admitir el uso de estacionamiento público de automóviles.*

*Los edificios encuadrados en la Cuarta Categoría, cuando presenten una tipología de construcción exenta, es decir, aislados de otras posibles edificaciones, tendrán libertad de condiciones formales y tipológicas, teniendo un trato para esas condiciones formales similar a los edificios Dotacionales, si así se estima oportuno y tiene informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales. Esta libertad de condiciones formales no deberá nunca presuponer un mayor aprovechamiento lucrativo.*

### ARTICULO 7.15.- EDIFICABILIDAD.

1.- *Se designa con este nombre la medida de edificación permitida en una determinada área de suelo, establecida en metros cuadrados edificables, suma de todas las plantas por encima de la rasante, por cada metro cuadrado de superficie de la parcela, manzana o zona edificable de que se trate. En las zonas de vivienda colectiva no se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales y plantas diáfanos al nivel de la rasante del terreno siempre que estén sin cerramiento y sean de libre acceso.*

2.- *La edificabilidad bruta se medirá sobre la totalidad de los terrenos asignados a cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector urbanizable. Queda reflejada en la documentación gráfica y escrita del documento de "Plan General de Ordenación Urbanística. Adaptación Parcial a la LOUA de las NN. SS".*

3.- *En el Centro Histórico y áreas de Ensanche consolidado, la edificabilidad se aplicará sobre la superficie real de parcela, con las siguientes características en función de la altura máxima permitida en cada sector:*

## DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaría

*DOS PLANTAS: 1,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*

*TRES PLANTAS: 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*

*Este coeficiente de edificabilidad permite la distribución de la superficie construida en función de las necesidades del promotor que podrá resolver en cada nivel la proporción de edificabilidad que le interese.*

*Cuando la planta baja de una finca haya sido edificada antes de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias y se quiera elevar una o dos plantas más, en función del sector en que encuentre el solar, la nueva edificación podrá ocupar el 85% de la superficie sobre la que se quiera construir, teniendo en cuenta que no se permitirá ni la alteración del sistema estructural preexistente ni la consideración de la presencia de trasteros o cuerpos auxiliares colindantes con la edificación principal.*

*En cualquier caso, la tolerancia en cuanto a la edificabilidad que pudiera corresponder a la parcela vacante, no superará el 10% de lo permitido.*

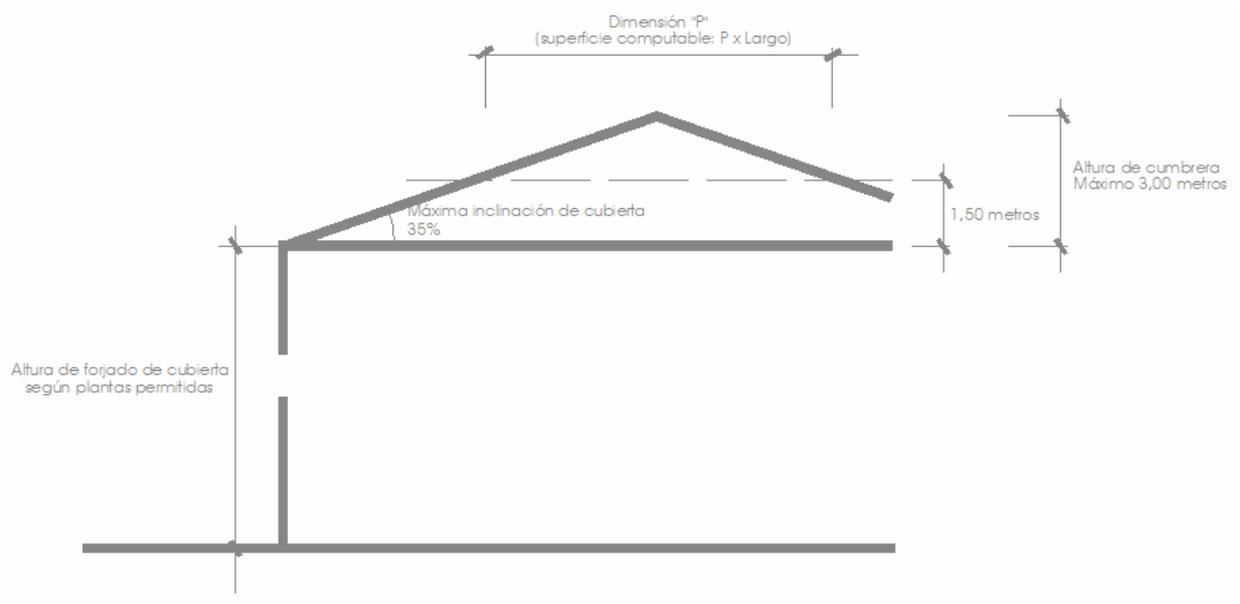
**4.- Para todas las intervenciones de uso residencial y en cualquier localización dentro del término municipal, se permite el aprovechamiento bajo la cubierta del edificio, con estas determinaciones:**

- *Se permitirá la edificación de este tipo siempre que se construya el máximo de plantas permitido.*
- *El aprovechamiento estará siempre vinculado como mínimo a la planta inmediatamente inferior de ese espacio bajo cubierta, no permitiéndose segregaciones de ese espacio para uso exclusivo.*
- *Se computará como superficie construida a partir de 1,50 metros de altura.*
- *La superficie construida bajo cubierta no computará dentro de los parámetros de número de plantas, así como de edificabilidad máxima permitida según las plantas de edificio (máximo 1,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para dos plantas y 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para tres).*
- *Para su ventilación e iluminación se permitirá la apertura de huecos en los paños de cubierta, si bien las ventanas deberán quedar en el plano de cubierta, no permitiéndose salientes del mismo, a modo de mansardas, o cualquier otra disposición volumétrica que sobresalga del paramento de cubrición.*

*Para la mejor comprensión de las determinaciones obligatorias descritas, se adjunta esquema gráfico con la sección permitida.*

DILIGENCIA  
El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaría



## DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaría

**ARTICULO 7.16.- COEFICIENTE DE OCUPACION.**

*Es la relación de la proyección en planta de la edificación, respecto a la superficie neta de la parcela. Se expresa en tanto por ciento.*

*En el ámbito de las NNSS, se pueden dar los siguientes supuestos:*

- b) El coeficiente de ocupación en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de sectores de suelo urbanizable se determinará en el documento de planeamiento de desarrollo que determine de manera particular la ordenación pormenorizada de estos ámbitos. Para el caso de ámbitos de suelo urbano no consolidado ordenados directamente por las Normas Subsidiarias vigentes, se estará a lo que indican las fichas definidas en ese documento.**

(...)

**ARTICULO 7.17.- DENSIDAD POBLACIONAL**

*En la documentación gráfica y escrita del documento de "Plan General de Ordenación Urbanística. Adaptación Parcial a la LOUA de las NN. SS", se especifica en el apartado de Zonificación y Sectorización, la densidad global de todos los posibles ámbitos de desarrollo.*

**ARTICULO 7.18.- ALTURA DE LA EDIFICACION.**

*1.- Se mide por el número de plantas que tiene la edificación por encima de la rasante.*

*2.- El número máximo de plantas permitido en cada clase de suelo, zona y área, viene fijado en los planos de ordenación y en estas normas urbanísticas, si bien en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y en los sectores de suelo urbanizable primarán las disposiciones que se establezcan en los documentos de planeamiento de desarrollo que ordenen de manera particular cada ámbito concreto. Esta libertad de disposición de altura tiene como límite máximo TRES PLANTAS. En los referidos documentos de planeamiento de desarrollo deberá justificarse la altura de edificación propuesta.*

(...)

En Valverde del Camino, enero de 2011.

Fdo.: Claudio Rodríguez Centeno, Arqto.

DILIGENCIA

El Ayuntamiento en Pleno de fecha .....  
Aprueba Inicialmente este Documento

Fdo.: La Secretaría

PLANOS

- 01.- Estado Actual. Propuestas
- 01.- Estado Modificado. Propuestas
- 02.- Estado Modificado. Zonificación acústica propuesta