

DILIGENCIA
El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Definitivamente este Documento

Fdo.: La Secretaria



**memoria general
anexo de normativa urbanística**

VALVERDE DEL CAMINO

plan general de ordenación urbanística. adaptación parcial a la LOUA de las NNSS

octubre 2009

O.T.M. Urbanismo. Alfonso Álvarez Checa, Claudio Rodríguez Centeno, Arqts.

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

MEMORIA GENERAL

1.- CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.....	4
1.1.- Concepto de adaptación parcial.....	4
1.2.- Contenido y alcance de la adaptación parcial.....	4
2.- INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.....	6
2.1.- Descripción del planeamiento vigente en el municipio.....	6
2.2.- Grado de desarrollo del planeamiento vigente.....	8
2.3.- Determinaciones del planeamiento vigente que son materia de la ordenación estructural.....	10
3.- PROYECTOS E INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.....	17
4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN.....	18
4.1.- Clasificación y categorización del suelo.....	18
4.2.- Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.....	20
4.3.- Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino rotacional público.....	23
4.4.- Usos, densidades y edificabilidades globales.....	24
4.5.- Áreas de reparto y aprovechamiento medio.....	26
4.6.- Espacios, ámbitos o elementos de especial protección.....	27
4.7.- Previsiones generales de programación y gestión.....	27
4.8.- Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores.....	28

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

1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

1.1. Concepto de adaptación parcial

El presente documento es una adaptación parcial (en lo sucesivo AdP) del planeamiento vigente en el municipio de Valverde del Camino (Huelva) a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre (en lo sucesivo LOUA) y sus posteriores modificaciones.

Se inscribe en el marco de las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la LOUA, y en la regulación específica que para las AdP efectúa en sus artículos comprendidos entre el 1 y el 6, ambos inclusive, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

De acuerdo con dicha Disposición Transitoria Segunda, tienen la consideración de AdP aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural del municipio, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

El instrumento de planeamiento vigente en el municipio está constituido por unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (en lo sucesivo NNSS) en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 3, de la LOUA, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva, con fecha 15 de marzo de 1999. En esta fecha se aprobó el documento de manera condicionada a la subsanación de deficiencias y a la redacción de un Texto Refundido, que se aprobó de manera definitiva el 12 de abril de 1999.

Configura igualmente el planeamiento vigente:

- El conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia de las NNSS; esto es, las Modificaciones Puntuales nº 1, 2 y 3, de las que más adelante se comenta su contenido.
- El planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como "planeamiento aprobado" por el documento de adaptación y, en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia del **instrumento de planeamiento** que se pretende adaptar. En este sentido debemos mencionar 5 Modificaciones Puntuales (1 a 5); 2 Planes Parciales, 2 Planes Especiales y 3 Estudios de Detalle.

Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el documento de AdP, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en los apartados siguientes de esta Memoria.

1.2. Contenido y alcance de la adaptación parcial

La AdP de los instrumentos de planeamiento vigentes contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la LOUA respecto a la ordenación estructural exigida para el PGOU.

En este sentido, el documento de AdP establece, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

- a) La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008.
- b) 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, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de AdP.

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

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

- 1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la LOUA deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.
- 2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otro, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

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

2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

Se tienen presentes en este apartado los siguientes ámbitos de actuación:

- El planeamiento urbanístico vigente, tanto en lo referente al contenido de sus determinaciones como al grado de ejecución de las mismas, las modificaciones de éste y los correspondientes planes de desarrollo.
- Las aprobaciones realizadas por órganos sectoriales que afecten a suelo no urbanizable que haya sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial vigente, tal y como recogen los artículos 3.2.c.1 y 4.3 del Decreto 11/2008.

2.1. Descripción del planeamiento vigente en el municipio

El Planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Valverde del Camino, lo constituyen el Planeamiento General: Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, las ordenanzas de determinados planeamientos de desarrollo aprobados con anterioridad y conformes al nuevo planeamiento (NN. SS.), las Modificaciones Puntuales que ha sufrido y el Planeamiento de Desarrollo aprobado definitivamente.

2.1.1. PLANEAMIENTO GENERAL

NNSS

El Planeamiento general vigente en el municipio de Valverde del Camino son las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL, 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.

Según la Disposición Final nº 1 de las mismas, quedan vigentes las ordenanzas de edificación del Plan Parcial "Cabezo del Santo"(6/4/74) y del Plan Parcial Industrial "El Monete" (23/5/89), en todo aquello que no contradiga lo señalado en las Normas Subsidiarias.

MODIFICACIONES NN SS

- I Modificación de las NN. SS. de Planeamiento Municipal de Valverde del Camino: CAMBIO DE SISTEMA DE ACTUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº11 "HUERTA PERDIDA", aprobada definitivamente por el Ayuntamiento, en Pleno de sesión celebrada el día 29 de enero de 2001, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva nº 38, de fecha 15 de febrero de 2001.
- II Modificación de las NN. SS. de Planeamiento Municipal de Valverde del Camino: AMPLIACIÓN DE USOS EN PARCELA POLÍGONO INDUSTRIAL " EL MONETE", aprobada definitivamente por el Ayuntamiento, en Pleno de sesión celebrada el día 29 de enero de 2001, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva nº 38, de fecha 15 de febrero de 2001.
- III Modificación de las NN. SS. de Planeamiento Municipal de Valverde del Camino: MODIFICACIÓN DE DIVERSOS ARTÍCULOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el día 8 de octubre de 2001 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva nº 276, de fecha 30 de noviembre de 2001.
- IV Modificación de las NN. SS. de Planeamiento Municipal de Valverde del Camino: ADAPTACIÓN DE LA U.E. Nº 11 "HUERTA PERDIDA" aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva en sesión celebrada el día 17 de Octubre de 2003 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva de fecha 16 de febrero de 2004. Mediante esta Modificación se redujo la superficie de la UE-11, eliminando de ésta los terrenos contiguos a la carretera (integraron la UEDP-22), la vía pecuaria nº 4, que quedó dentro del suelo urbano consolidado como espacio libre, así como unos terrenos donde ya existía una actividad, que se clasificó como suelo urbano no consolidado y se definió como la UE-18 "Induval".
- V Modificación de las NN. SS. de Planeamiento Municipal de Valverde del Camino: AMPLIACIÓN DE SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL, MODIFICACIONES DE UNIDADES DE EJECUCIÓN Y MODIFICACIÓN DEL ARTICULADO DE LA NORMATIVA, aprobada definitivamente en los aspectos de competencia municipal en sesión plenaria celebrada el día 31 de mayo de 2004 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva nº 240, de fecha 14 de diciembre de 2004. Por Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva, en sesión celebrada el día 2 de abril de 2004. Queda suspendida por acuerdo de la Comisión Provincial el cambio de clasificación de la Unidad de Ejecución nº 21 y la modificación del instrumento de desarrollo de la misma hasta la subsanación de la deficiencias señaladas en el

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

- IS nº 11 " Plaza Ramón y Cajal"
- IS nº 13 " Entorno Guardería Infantil"
- IS nº 19 " Fabrica de Jabón"

SUELO URBANIZABLE

Planes Parciales

- UE nº 11 " Huerta Perdida"
- UE nº 19 " Callejón de Niebla"
- UE nº 20 "Fuente Grande"

Planes Especiales

- En las distintas parcelaciones urbanísticas existentes en el Término Municipal
- En el Suelo de Tolerancia Industrial localizado en "Los Pinos del Manano".
- De Uso Romero en el entorno de la Ermita de San Pancracio.

SUELO NO URBANIZABLE

- De Protección de los Bienes Culturales existentes en el municipio.

2.2. Grado de desarrollo del planeamiento vigente

De todos los establecidos por el planeamiento general se han redactado y tramitado los siguientes:

2.2.1. SUELO URBANO

- Plan Especial de Reforma Interior Unidad de Ejecución nº 10, "Prolongación Valle de la Fuente", aprobado definitivamente en acuerdo plenario municipal de fecha 28 de marzo de 2005, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva nº 144, de fecha 28 de julio de 2005.

Las características tan singulares y complejas de este planeamiento ha propiciado que se sectorizara su ejecución. Por tal motivo, del ámbito del Plan se encuentra ejecutada la urbanización correspondiente a la manzana edificatoria delimitada por las Calles Real de Abajo, Cervantes, Italia y Sevilla, dando origen a un nuevo vial que constituye la Avenida de Andalucía, quedando la manzana delimitada por las calles María Auxiliadora, Camacho y Real de Abajo por urbanizar.

- Plan Especial de Reforma Interior Unidad de Ejecución nº 17, "Ferrocarril de Buitrón" (FEVE), aprobado definitivamente en acuerdo plenario municipal de fecha 30 de enero de 2006, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva nº 52, de fecha 17 de marzo de 2006. La urbanización aún no ha comenzado.
- Estudio de Detalle Unidad de Ejecución nº 13 " La Carrasca", aprobado definitivamente en acuerdo plenario municipal de fecha 30 de enero de 2006, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva nº 54, de fecha 21 de marzo de 2006. Cuenta con urbanización, por casi terminada pero, a día de hoy, no recibida por el Ayuntamiento.
- Estudio de Detalle Unidad de Ejecución nº 15 "Villazgo Sur" (La Carrasca Norte), aprobado definitivamente en acuerdo plenario de fecha 26 de noviembre de 2007, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva nº 250, de fecha 28 de diciembre de 2007. La urbanización aún no ha comenzado. Debe señalarse aquí que este Estudio de Detalle en realidad no se requería por parte del planeamiento general vigente, pero se decidió redactar para cambiar la ordenación propuesta en las Normas Subsidiarias vigentes.
- Estudio de Detalle Intervención Singular nº 06 "Manzana Cooperativa de Muebles", aprobado inicialmente en acuerdo Comisión de Gobierno de fecha 9 de julio de 2002, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva nº 162 , de fecha 15 de julio de 2002 . Cuenta con urbanización, terminada y recepcionada por el Ayuntamiento, si bien no está aprobado definitivamente el Estudio de Detalle comentado.

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

- Estudio de Detalle Intervención Singular nº 19 "Fábrica de Jabón", aprobado definitivamente en acuerdo plenario municipal de fecha 24 de septiembre de 2007, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva nº 201, de fecha 17 de octubre de 2007. Se ha empezado la urbanización en recientes fechas.

2.2.2. SUELO URBANIZABLE

- Plan Parcial Industrial Unidad de Ejecución nº 11 "Huerta Perdida" (Parque Industrial y tecnológico Valverde del Camino), aprobado definitivamente en acuerdo plenario municipal de fecha 12 de noviembre de 2003, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva nº 21, de fecha 29 de enero de 2004. LA urbanización está casi terminada, no habiéndose recibido todavía por el Ayuntamiento.
- Modificación Plan Parcial Unidad de Ejecución nº 11 "Huerta Perdida" (Parque Industrial y tecnológico Valverde del Camino), aprobada definitivamente en acuerdo plenario municipal de fecha 30 de mayo de 2005.
- Plan Parcial Industrial Unidad de Ejecución nº 19 "Callejón de Niebla", aprobado definitivamente en acuerdo plenario municipal de 30 de julio de 2007, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva nº 177, de fecha 12 de septiembre de 2007. Carece de urbanización al encontrarse en ejecución las obras.
- Plan Especial Industrial Unidad de Ejecución nº 21 "Pinos del Manano", aprobado inicialmente en sesión plenaria municipal de fecha 9 de mayo de 2006
- Estudio de Detalle de la Unidad de Dotaciones Públicas nº 23, aprobado inicialmente por decreto de alcaldía de fecha 8 de agosto de 2008, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 174 de 11 de septiembre de 2008

A modo de resumen, en la siguiente tabla se expone el planeamiento vigente en el municipio a día de hoy.

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO VIGENTES	FECHA APROBACIÓN	FECHA BOP	ORGANO
NN. SS.	12/04/1999	31/05/1999	CPU
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
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

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

2.3. Determinaciones del planeamiento vigente que son materia de la ordenación estructural

Analizaremos las determinaciones del planeamiento vigente que integran, según el art. 10 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la ordenación estructural. Cabe decir antes de comenzar este repaso que, como ocurre en otros muchos documentos de planeamiento, existen algunas contradicciones entre los documentos que conforman el planeamiento vigente, así como falta de concreción en los planos de ciertas determinaciones que se muestran en la memoria.

La manera de operar en estos casos de falta de concreción es la de definir en la memoria de este documento los aspectos literales que se muestran en el planeamiento vigente y en los planos de esta Adaptación Parcial, concretamente los que muestran el planeamiento vigente, las determinaciones que de manera gráfica sí se recogen en los planos del planeamiento actual.

2.3.1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

El territorio del municipio de Valverde del Camino se clasifica en los siguientes tipos: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

SUELO URBANO

Constituye el Suelo Urbano los terrenos así clasificados y delimitados en los planos de ordenación de las NNSS por contar con los servicios mínimos urbanísticos o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la tercera parte de su superficie.

El suelo urbano en el municipio de Valverde del Camino dispone de dos categorías:

- Suelo urbano consolidado.
- Suelo urbano sin consolidar.

El suelo urbano sin consolidar se ordena mediante Unidades de Ejecución de dos tipos:

- Áreas de Renovación Urbana en el interior de la población.
- Áreas de Expansión Urbana en zonas de Ensanche.

Aquí nos encontramos con la primera falta de concreción del planeamiento vigente, ya que si bien se establece de manera literal la categorización del suelo urbano en los dos apartados mencionados, en los planos no se establece de manera clara la categoría del suelo urbano sin consolidar. Lo que se grafía de manera clara son tres tipos de ámbitos de suelos sobre los que se debe intervenir, denominados Unidades de Ejecución, Unidades de Ejecución de Dotaciones Públicas (algunas de éstas se ubican fuera del suelo urbano) e Intervenciones Singulares, pero sin especificar en ningún caso a qué categoría de suelo pertenecen estos ámbitos; es más, incluso ciertos ámbitos de UEDP e IS coinciden, como puede apreciarse en el plano I.01.2 adjunto. En la siguiente tabla exponemos el número y denominación de cada uno de estos ámbitos.

ÁMBITOS DE DESARROLLO DE DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE		
UNIDADES DE EJECUCIÓN (UE)	UNIDADES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS (UEDP)	INTERVENCIONES SINGULARES (IS)
UE-01. "Las Minillas"	UEDP-1	IS-1. "Entorno Depuradora"
UE-02. "Los tintoreros"	UEDP-2	IS-2. "Área recreativa Riscos Tintones"
UE-03.1. "Riscos Tintones"	UEDP-3	IS-3. "Parque de Los Molinos"
UE-03.2. "Prol. Miguel Hernández"	UEDP-4	IS-4. Prom. Pública de Viviendas
UE-04.1. "Cumbre Cordoneros" (centro)	UEDP-5	IS-5. "Entorno Casa Dirección"
UE-04.2. "Cumbre Cordoneros" (este)	UEDP-6	IS-6. "Manzana Cooperativa de Muebles"
UE-04.3. "Cumbre Cordoneros" (oeste)	UEDP-7	IS-7. "Matadero"
UE-05. "Carretera a Calañas"	UEDP-8	IS-8. "Estación de Autobuses"
UE-06. "Viña Fiscal"	UEDP-9	IS-9. "Plaza de Toros"
UE-07. "Camino al Cuervo"	UEDP-10	IS-10. "Fábrica de Aguardiente"
UE-08. "Peña del Hierro"	UEDP-11	IS-11. "Pza. Ramón y Cajal"
UE-09. "Callejón Curtidores"	UEDP-12	IS-12. "Fuente La Charca"
UE-10. "Prol. Valle de la Fuente"	UEDP-13	IS-13. "Entorno Guardería"
UE-11. "Huerta Perdida"	UEDP-14	IS-14. "Herrerías Toril"
UE-12. "El Rollo"	UEDP-15	IS-15. "Cruce Travesías"
UE-13. "La Carrasca"	UEDP-16	IS-16. Travesía c/ Curtidores"
UE-15. "Villazgo Sur"	UEDP-17	IS-17. "La Corchera"
UE-16. "Villazgo Norte"	UEDP-18	IS-18. "Casa de la Cultura"
UE-17. "Ferrocarril Buitrón"	UEDP-19	IS-19. "Fábrica de Jabón"
UE-18. "Induval"	UEDP-20	IS-20. "Santa Bárbara"
UE-19. "Callejón de Niebla"	UEDP-21	
UE-20. "Fuente Grande"	UEDP-22	
UE-21. "Pinos del Manano"	UEDP-23	
	UEDP-24	

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

Ya se adelanta aquí que esta es una de las primeras cuestiones que aborda y trata de aclarar el apartado de este documento destinado a fijar las determinaciones de la ordenación estructural de esta Adaptación Parcial.

Debido a esta indeterminación en la categorización del suelo urbano, en el plano del planeamiento vigente no hemos podido delimitar la categorización de este suelo, señalando tan sólo lo claramente delimitado por el planeamiento vigente, que es la clasificación del suelo urbano.

SUELO URBANIZABLE

Constituye el Suelo Urbanizable los terrenos delimitados en la documentación gráfica que no tienen la consideración de urbanos o de no urbanizables, pudiendo ser objeto de transformación en los términos establecidos en las Normas Subsidiarias.

El documento de Normas Subsidiarias utiliza el sustantivo "categorías" para definir una serie de usos permitidos en cada ámbito, como a continuación se expone:

- Suelo Urbanizable Industrial, lo constituyen los terrenos pertenecientes a las Unidades de Ejecución nº 11 "Huerta Perdida", nº 19 "Callejón de Niebla" y nº 20 "Fuente Grande" que pasarán a ser suelo urbano mediante la ejecución de los Planes Parciales correspondientes. Mediante la Modificación Puntual nº 4 y 5 se extrajeron de esta clase de suelo y quedaron como urbanos no consolidados la UE18 "Induval" y la UE21 "Pinos del Manano".
- Suelo Urbanizable de Asentamientos Residenciales de carácter estacional en los sectores señalados en las Normas y conocidos como "Los Pinos", "Puerto Blanco", "Los Campillos" y "La Florida". Estos sectores podrán promover su transformación urbanística mediante Planes Especiales de Protección de Medio Físico y de implementación de infraestructuras Básicas, sin que en ningún caso los terrenos adquieran la condición de suelo urbano.

SUELO NO URBANIZABLE

Constituye el Suelo no Urbanizable aquellos terrenos que las Normas Subsidiarias considera necesario preservar especialmente por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

También constituye el Suelo no Urbanizable aquellos terrenos que las Normas Subsidiarias considera necesario preservar por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que se consideran inadecuados para un desarrollo urbano.

En Valverde del Camino, el Suelo no Urbanizable es todo aquel que queda delimitado como tal en la documentación gráfica de estas Normas Subsidiarias. Así por lo menos se entiende al leer en el documento primigenio de Normas Subsidiarias la prevalencia de las determinaciones según el documento. Esto es necesario comentarlo porque en la Modificación Puntual nº 5, en un remoto apartado se llega a decir que unos suelos deben pasar a ser no urbanizables de especial protección, pero ni es el objeto de la modificación puntual (como puede apreciarse en la publicación de la aprobación definitiva) ni se recoge en planos ningún cambio en cuanto a la inclusión de nuevos suelos específicos, si bien si se cambia la delimitación de la zona de protección del casco urbano, pero eso es lógico porque se redefinen los límites de este casco.

Pasando por tanto a describir El Suelo no Urbanizable de Protección Especial, debemos decir que dispone de los siguientes apartados:

- a) Terrenos señalados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Huelva:
 - Ribera del Odiel (Norte)
 - Dehesa de las Capellanías
- b) Los parajes naturales que las NNSS proponen como ampliación al apartado anterior:
 - Ribera del Odiel (Sur)
 - Ribera de Valverde.
 - Parque Periurbano de Pinares del Salfillo y Lomero Llano.
- c) Los terrenos de protección señalados en el sistema hidráulico del municipio:
 - Embalse de Los Silillos.
 - Embalse de Campanario.
 - Todos los cauces de arroyos, con una franja de protección de 100 metros.
- d) Los espacios vinculados a sistemas de comunicación:
 - Las Vías principales de circulación, quedarán protegidas con franjas de anchuras, según establezca la legislación correspondiente en materia de carreteras de los organismos competentes.
 - Las Vías Pecuarias existentes con una anchura de 20 metros.
 - La Vía Verde del antiguo ferrocarril de FEVE con una anchura de 50 m.
 - Una franja perimetral de protección de 1 Km. De anchura desde el límite exterior del Núcleo Urbano.

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

2.3.2. DISPOSICIONES PARA GARANTIZAR LA RESERVA DE TERRENOS PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL.

La normativa urbanística cuando se redactan las Normas Subsidiarias, no contemplaba de forma obligatoria la reserva de suelo en exclusividad para edificar viviendas en régimen de protección oficial.

Por tal motivo, los únicos suelos reservados para promociones de estas características correspondían a la Unidad de Ejecución nº 5 "Carreteras a Calañas" que en suelo de titularidad municipal contemplaba la actuación directa de la administración. Con posterioridad, la Empresa Pública de Suelo de Andalucía construyó 32 VPO. De igual forma se reservaba el ámbito de la Intervención Singular nº4 "Promoción Pública de Viviendas" para promocionar un número indeterminado de VPO. Merced a la V Modificación Puntual, se determina que la Intervención Singular nº 4 "Promoción Pública de Viviendas" fija la promoción en 53 viviendas.

Por otra parte y con respecto a la Unidad de Ejecución nº 3 "Vicente Alexandre" se transforma mediante Modificación Puntual en dos nuevas unidades, siendo la U.E. nº 3.02 "Prolongación Miguel Hernández" en exclusividad destinada a VPO, con un número máximo de 53 viviendas.

De igual forma y tras la aprobación definitiva del PERI de la U. E. nº 17, "Ferrocarril de Buitrón" (FEVE) reserva el 30% de las 252 viviendas para VPO, ascendiendo a 75 viviendas.

Por tanto el número de viviendas de Protección Oficial destinadas por el actual planeamiento en vigor alcanza las 213.

2.3.3. SISTEMAS GENERALES

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento no tenían entre sus determinaciones, según la Ley del Suelo vigente anterior a la LOUA, la delimitación y distinción de sistemas generales y sistemas locales. Por tal motivo y como se transcribe dentro del contenido de la Memoria de las NN. SS. En el apartado 4.5. "Unidades de Ejecución" que: *"La Unidad de Ejecución de Dotaciones Públicas es la que aparece como sustitutiva de los Sistemas Generales para evitar procedimientos expropiatorios o de ocupación directa. Es, por tanto, la Unidad de Ejecución que absorbe los déficits dotacionales de las restantes unidades."*

Por otra parte y ya en las propias ordenanzas del planeamiento se dice: *"La Unidad de Ejecución de Dotaciones Públicas recoge los déficits de equipamiento de determinadas Unidades de Ejecución, así como aquellos terrenos que se consideran como Sistemas Generales al servicio de la población global" (infraestructuras básicas, comunicaciones, espacios libres de mayor significación o dotaciones a nivel de Ciudad).*

Como vemos, existe un esbozo de definir una serie de dotaciones como sistemas generales, si bien, de la propia definición que serán espacios que recojan déficits de zonas concretas, se entiende más como una disposición equilibrada de sistemas locales dentro de la ciudad. Por tanto, los enumerados a continuación son los ámbitos denominados "Unidades de Ejecución de Dotaciones Públicas", pero que en nada se pueden considerar como Sistemas Generales de las propias palabras del redactor del planeamiento vigente.

Los citados espacios quedan reflejados en plano I.01.2 adjunto y, enumerados, son los siguientes:

- nº 01 " Instalaciones de almacenaje y potabilización del suministro de agua potable"
- nº 02 " Área recreativa de Los Riscos Tintones"
- nº 03 "Centro Museístico de la Casa Dirección"
- nº 04 "Asociación de Protección de Personas con Discapacidad Intelectual de la Comarca del Andévalo APAMYS"
- nº 05 " Suelo dotacional Cumbre Cordonero"
- nº 06 "Manzana Estación de Autobuses"
- nº 07 "Plaza del Buitrón"
- nº 08 "Espacio Libre tras calle Cañalengua"
- nº 09 "Complejo Polideportivo Municipal en Ctra. De Cañas e Instituto de Enseñanza Secundaria Diego Angulo"
- nº 10 "Centro de Educación Infantil y Primaria Menéndez Y Pelayo"
- nº 11 " Plaza de Toros"
- nº 12 " Espacio Libre Los Molinos"
- nº 13 " Centro de Educación Infantil y Primaria Los Molinos"
- nº 14 " Centro de Educación Infantil y Primaria José Nogales, Instituto de Enseñanza Secundaria Don Bosco, Residencia Escolar Javier López y Campo de Fútbol de Triana"
- nº 15 " Espacio Libre La Corchera"
- nº 16 " Espacio Público La Charca"
- nº 17 " Antigua Residencia de Ancianos y Centro de Día"
- nº 18 " Guardería Municipal El Santo"
- nº 19 " Parque público Huerta Arturo"
- nº 20 " Suelo dotacional en Carretera A-493"
- nº 21 " Cementerio Municipal"
- nº 22 "Espacio Libre en antigua ctra. de La Palma y vía pecuaria Callejón de Niebla"
- nº 23 " Suelo dotacional para Centro de Transporte"
- nº 24 " Suelo dotacional en Calle Vázquez Díaz encuentro con calle Camilo José Cela"

Debemos Decir al respecto de estos ámbitos que los nombres no aparecen en ninguna parte del documento de planeamiento vigente y que los citados aquí son los nombres coloquiales con los que se conocen en el municipio a estos ámbitos.

<p>DILIGENCIA</p> <p>El Ayuntamiento en Pleno de fecha Aprueba Definitivamente este Documento</p> <p>Fdo.: La Secretaria</p>

2.3.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.

En los planos del planeamiento vigente no aparece señalada una zonificación en virtud de los usos, densidades y edificabilidades globales. En la memoria se dan pinceladas de una posible zonificación, pero son datos salteados, que además se han ido alterando o consolidando con las sucesivas modificaciones puntuales.

Por todo ello, en los planos de estado vigente de esta adaptación Parcial no puede aparecer ninguna zonificación al respecto.

No obstante, extrayendo datos de las memorias de los documentos vigentes, podemos llegar a comentar de manera meramente descriptiva unas referencias sobre los aspectos que determinan el concepto de zonificación.

USOS

Del estudio de la documentación escrita en vigor podemos extraer que en suelo urbano se dan los siguientes usos:

- Residencial
- Industrial
- Dotacional

Del núcleo urbano consolidado se destinan al uso global residencial un total aproximado 1.970.541 m².

Las zonas urbanas que tienen uso genérico industrial son el Polígono Industrial el Monete, un pequeño sector en la conocida zona de la "Fábrica de Jabón" constituido por las prolongaciones de las calles Santa Ana, Cabecillo Martín Sánchez y Barrio Viejo. Además de estos suelos que están a día de hoy consolidados debemos sumar la Unidad de Ejecución nº 18 "Induval", localizada en la salida de la carretera autonómica en dirección a La Palma, y una bolsa de suelo, ubicado al oeste del casco urbano, apoyado en la carretera de Calañas, denominada "Pinos del Manano" en referencia a una masa forestal de interesante valor estratégico.

En cuanto al uso global dotacional lo constituirían los espacios enumerados en las Unidades de Ejecución de Dotaciones Públicas, es decir el cuadro que se expone en la página 10 de este documento, y que supone una superficie de 400.324 m².

DENSIDADES

Para establecer el modelo de desarrollo en Valverde se determina en el planeamiento vigente que el casco urbano consolidado tiene una densidad de 40 viviendas por hectárea para la tipología entre medianera o plurifamiliar y de en torno a 7 viviendas por hectárea para ciudad jardín.

Estos parámetros, son los que rigen en aquellas áreas del Suelo Urbano No Consolidado de *Crecimiento en Expansión*, mientras que para las áreas de *Renovación* estos criterios se matizan, alcanzando en algún caso la densidad de 55 viviendas por hectárea.

En el Suelo Urbano Consolidado se establece una distribución de viviendas máxima de 120 m² construidos/vivienda repercutibles a cada parcela.

En el suelo urbanizable de uso global residencial, es decir, en los *Asentamientos Residenciales* se asigna una densidad que varía entre una y cinco viviendas por hectárea, en función del ámbito de suelo a desarrollar. En el siguiente apartado describimos genéricamente los asentamientos.

Los valores de superficie mínima de parcela oscilan en estas zonas desde 2.000 m² hasta los 10.000 m².

EDIFICABILIDADES

En el documento primero de Normas Subsidiarias se fijaba como factor de edificación bruta 0,6 m²/m² para las tipologías de adosados y plurifamiliar y de 0,20 m²/m² para ciudad jardín. En las Unidades de ejecución que suponen crecimiento en Expansión, para el caso de áreas de Renovación la edificabilidad bruta alcanza el 1 m²/m².

En las sucesivas modificaciones puntuales se han ido determinando edificabilidades para cada ámbito que se modificaba. El resultado del estado actual del planeamiento vigente en cuanto a edificabilidades se recoge de manera exhaustiva en la tabla nº 1 anexa

Por otra parte, la ocupación en planta de la superficie construida, tanto en áreas de crecimiento en Expansión como para las de Renovación, se establece en el 75% de la parcela, con carácter general, para lograr que un 25% del tejido urbano quede sin edificar.

En el suelo urbano consolidado, se procede asignándole en función del número de plantas un coeficiente de edificabilidad, es decir, para dos plantas de altura máxima le corresponde 1,70 m²/m² y en el caso de tres plantas se le asigna un coeficiente de 2,50 m²/m². En este suelo no existe limitación a la ocupación en planta.

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

En los sectores de suelo urbanizable de uso industrial el factor queda establecido en 0,80 m²/m².

En el suelo urbanizable de uso global residencial existen algunas discrepancias entre la documentación en vigor, que aquí tratamos de aclarar. Así, en la memoria se especifica una parcelación mínima que sólo recoge la ordenación del asentamiento de Los Pinos. Para conocer todos los parámetros de todos los asentamientos es necesario estudiarse los planos 65 a 71 del documento de Normas Subsidiarias aprobado definitivamente. En esos planos se establecen los siguientes parámetros:

ASENTAMIENTO	DENSIDAD GLOBAL (VIV/HA)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² / m ²)
LOS PINOS (sectores 1 a 7 y 12)	4	0,10
LOS PINOS (sectores 8 a 11)	2	0,05
LOS PINOS (sector 13)	1	0,04
PUERTO BLANCO	3,33	0,066
LA FLORIDA	5	0,087
LOS CAMPILLOS	2	0,05

2.3.5. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

No se delimitan áreas de reparto. Se consideraba inicialmente todo el núcleo urbano como "suelo urbano" con delimitación de Unidades de Ejecución para las zonas de suelo "no consolidado", donde se establece el aprovechamiento bruto ya indicado en el anterior apartado.

El suelo urbanizable de uso industrial es objeto de similar ordenación. Para el caso del urbanizable de uso global residencial, es decir los Asentamientos Residenciales: Los Pinos, Puerto Blanco, La Florida (Venta de las Tablas) y Los Campillos, se les asigna un aprovechamiento en función de la superficie de parcela no existiendo un aprovechamiento medio.

2.3.6. ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Al igual que para otras determinaciones comentadas en apartados anteriores, el planeamiento vigente es prolijo en cuanto a enumerar de manera literal ámbitos de protección patrimonial, pero extremadamente parco y ambiguo en plasmarlos de manera gráfica. Es por ello que en las siguientes líneas se comentan los ámbitos de interés patrimonial marcados en las memorias de los documentos en vigor, pero desgraciadamente no podemos plasmar esos ámbitos en los planos de planeamiento vigente.

Las Normas Subsidiarias Municipales en vigor establecen los grados de protección siguientes:

1. Edificios con protección integral.
2. Edificios con protección global.
3. Edificios con protección ambiental.

El nivel de Protección Integral es el asignado a los edificios o conjuntos que deben ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.

Los edificios comprendidos en esta categoría, son los siguientes:

- Iglesia Parroquial N^o. S^o. del Reposo.
- Ermita del Santo.
- Conjunto Dolménico "Los Gabrieles".

El nivel de Protección Global es el asignado a aquellos edificios que por su carácter singular o por razones histórico-artísticas, la conservación de sus características arquitectónicas originales se hace necesaria, aunque pueda ser compatible con un cambio de uso o con intervenciones que no alteren sus valores tipológicos.

Los elementos comprendidos en esta categoría, son los siguientes:

Edificios y elementos singulares.

- Casa Dirección.
- Antigua Nave Industrial en FEVE.
- Conservatorio de Música.
- Plaza de Toros.
- Ayuntamiento.
- Ermita de Santa Ana.
- Ermita de la Santísima Trinidad.
- Matadero.
- Farmacia del Licenciado Vizcaino en calle Real de Arriba.

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

- Entrada trasera en calle Cruzados.
- Antiguo puente de Sotiel Coronada.
- Chimenea industrial de la antigua fábrica de jabón.
- Chimenea industrial en el Dique "Los Silillos".
- Molinos de agua en todo el término municipal.
- Eras, en todo el término municipal.
- Hábitat Romano "Los Campillos".
- Dólmenes en todo el término municipal.

Además del Conjunto Dolménico "Los Gabrieles" y de la fortaleza hispano-musulmana de la ZAU, incluidos como elementos de Protección Integral, el inventario de yacimientos arqueológicos de la Consejería de Cultura para el municipio de Valverde del Camino, recoge los siguientes elementos que tendrían Protección Global y que se localizan cartográficamente en el correspondiente plano de las Normas Subsidiarias.

- Calzada Romana.
- Enterramiento megalítico en "El Cascajoso".
- Enterramiento megalítico en "Las Tocineras".
- Resto líticos calcolíticos en "El Peñasquillo".
- Cista melálica en "Huertos Pelados".
- Sepulcro de cúpula en "Valdegrosa".
- Habitat en "Los Silillos".
- Restos megalíticos y romanos en "Cabezo del Tesoro".
- Sepulcros megalíticos en "Los Cristos".

Edificios residenciales.

- Calle Real de Arriba , números 4,8,16,26
- Calle Real de Abajo, números 13,26,33,41
- Calle Valle de la Fuente, números 8,11,13,17,19,21,27
- Calle Pedro Castilla, número 4
- Calle Cabecillo Martín Sánchez, número 12
- Calle D. Rodrigo Caballero, números 4,7,9

Conjuntos

Fachadas:

- Calle Menéndez y Pelayo (nº 15 al final)
- Calle Real de Arriba (nº 79 y siguientes).

El nivel de Protección Ambiental es el asignado a la edificación tradicional que aun no teniendo un especial interés arquitectónico, pueda pertenecer a una tipología protegible o contribuir a la configuración del ambiente general del núcleo histórico y del carácter del espacio urbano en que se le encuentra situada.

Los elementos comprendidos en esta categoría, son los siguientes:

Edificios residenciales

- Calle Real de Arriba, números 30, 32, 74
- Calle Real de Abajo, números 8, 20
- Calle Camacho, números 14, 32 ,37, 39
- Calle La Calleja, números 1, 2, 3, 9, 43
- Calle Del Duque, números 19, 25, 30
- Calle Pedro Castilla, números 1, 3
- Calle Jesús y María, número 10
- Plaza Ramón y Cajal, número 2
- Calle Nueva, número 8
- Calle Sol, número 2
- Conjunto "Los Cuartos" en Los Pinos

Elementos singulares.

- Antigua Venta Zarza.
- Ermita en Los Cuartos.
- Tumba de la Inglesita en "Los Pinos".

2.3.7. GESTIÓN Y PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN.

En el contenido de la Memoria del planeamiento general, se explica la forma de gestión que se ha de seguir:

"Para desarrollar las Unidades de Ejecución, las Normas Subsidiarias proponen un modelo de gestión basado en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo en todo lo que se refiere a la reserva de Suelo para equipamientos públicos y áreas libres.

El artículo 10 del Reglamento establece una serie de módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial que son de aplicación en estas Normas Subsidiarias.

Las Unidades de Ejecución de las Normas pueden acogerse a la Unidad Elemental, inferior a 250 viviendas, con lo que tanto el sistema de espacios libres de dominio y uso público así como los centros docentes, los servicios de interés público y social y las plazas de aparcamiento de cada Unidad de Ejecución tienen que cumplir los estándares previstos en la ley.

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

No todas las Unidades de Ejecución resuelven en sus respectivos ámbitos las previsiones de la ley. Para ello existe la Unidad de Ejecución de Dotaciones Públicas, que absorbe los déficits que presenten las Unidades de Ejecución "ordinarias".

En consecuencia, el modelo de gestión funciona de la siguiente forma:

Cuando los propietarios de una Unidad de Ejecución decidan iniciar el proceso urbanizador y edificatorio, habrán de realizar el correspondiente Proyecto de Reparcelación, asignando derechos y obligaciones proporcionales a la superficie de cada propietario.

Aquellas Unidades de Ejecución que no dispongan en su ámbito de las reservas que establece la Ley, y que están reflejadas en cada una de las fichas de las Normas, deberán contribuir al Fondo Dotacional Municipal (FDM) con recursos económicos suficientes como para garantizar que el Ayuntamiento atenderá esas necesidades de equipamientos y áreas libres en los lugares previstos por la Unidad de Ejecución de Dotaciones Públicas.

Estos recursos se definirán en el Proyecto de Reparcelación, valorando el suelo necesario a precios catastrales, vigentes en cada momento, en la misma zona donde se desarrollará la Unidad de Ejecución.

Una vez aprobado por el Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación, y antes de comenzar el proceso urbanizador, los propietarios o en su nombre la Junta de Compensación, depositarán la cantidad resultante en el Ayuntamiento, que habrá de constituir legalmente la figura del Fondo Dotacional Municipal.

De la misma forma, el aprovechamiento lucrativo que corresponda al Ayuntamiento (10% del suelo lucrativo urbanizado o bien su equivalente, 15% del suelo lucrativo sin urbanizar), con el mismo criterio anterior, habrá de contemplarse en el Proyecto de Reparcelación y los recursos económicos correspondientes depositarse en el Ayuntamiento, en el FDM, con indicación expresa de su finalidad específica, que no es para la obtención de terrenos destinados a usos dotacionales sino para la adquisición de suelo destinado a la promoción de viviendas sociales para el municipio.

Aunque el proceso de gestión está contemplado implícitamente en cada una de las fichas de las Unidades de Ejecución, y en ellas se avanzan las superficies que corresponden a las reservas dotacionales y al aprovechamiento lucrativo municipal, cuando un grupo de propietarios inicie el desarrollo urbanístico de cada Unidad, habrá de comprobar la adecuación de la ordenación y de las superficies que resulten en un plano topográfico actualizado a escala 1/500 que será la escala obligatoria de los Estudios de Detalle y/o de los Proyectos de Urbanización.

Todas las unidades de ejecución tienen asignado un período de ejecución distribuido en cuatrienios, asignando prioridad Preferente a aquellas actuaciones En el documento estudiado aparecen determinaciones a este respecto.

2.3.8. DOTACIONES, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES EN SECTORES.

En cuanto a las densidades y edificabilidades en sectores de suelo urbanizable, ya ha quedado descrito en el apartado anterior dedicado a la zonificación.

En cuanto a las dotaciones en los suelos urbanizables, comentar que en los destinados a uso global industrial sí se especifica que los Planes Parciales que lo desarrollen deberán reservar los suelos dotacionales que marcaba la legislación vigente cuando se delimitaron estos ámbitos.

Por otro lado, en los sectores con uso residencial no se establecían reservas dotacionales para ninguno de los ámbitos delimitados, por lo menos en la documentación escrita, ya que en la gráfica, en los sectores de Puerto Blanco y La Florida se muestra un suelo con grafismo de uso dotacional, si bien no se dan mayores especificaciones sobre uso, forma de obtención, gestión,...

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

3. PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

Durante el periodo de vigencia del actual instrumento de planeamiento urbanístico han sobrevenido las siguientes afecciones:

- Derivadas de la legislación medioambiental sobre Espacios Naturales Protegidos.

La Junta de Andalucía promulga la Ley 2/89, de 18 de junio por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos y se establecen medidas adicionales para su protección. Al amparo de ésta, se aprueba el Decreto 558/2004, de 14 de diciembre, por el que se declara el **Paisaje Protegido de Río Tinto**. El Paisaje Protegido de Río Tinto comprende los tramos alto y medio del río y su entorno, una franja de 57 kilómetros que se extiende a lo largo de once municipios de las provincias de Huelva y Sevilla. La superficie de este espacio protegido es del orden de a 16.956,79 hectáreas, ocupando en Valverde del Camino 506,45 ha., localizadas al pie de Sierra de Alcántara en la junta de la rivera, donde la Rivera de Valverde se une al río.

Con la declaración del Río Tinto como Paisaje Protegido los objetivos se dirigen a conservar la riqueza dif.fológico originada por la actividad minera, mantener las peculiares características de las aguas, garantizar el desplazamiento de la fauna silvestre entre los espacios naturales que se conectan, conservar los sistemas naturales existentes en su ámbito territorial, regenerar los espacios más degradados sin alterar la singularidades del curso fluvial y su entorno, ampliar la dotación de instalaciones de uso público, promover la investigación científica sobre aspectos de este espacio y, por último, sensibilizar e implicar a la población local en la conservación de este espacio.

En cuanto a la flora y fauna, la gestión del nuevo espacio protegido prestará especial atención a especies amenazadas como el llamado brezo de las minas (*Erica andevalensis*), planta endémica de Huelva en peligro de extinción, y distintas variedades de murciélagos que anidan en las cavidades y canales de los enclaves mineros.

Los principales usos del suelo en el espacio protegido en cuanto a vegetación se refiere son: cultivos agrícolas, pastizal, plantaciones forestales recientes, coníferas, eucaliptos, quercíneas (encina, alcornoque y quejigo) y matorral.

El citado Decreto, en su art.4.f establece que "Conforme a lo previsto en la Ley 6/1998, de 13 abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y, especialmente lo establecido en el artículo 46 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el suelo no urbanizable incluido en el paisaje protegido podrá adscribirse por el Plan General de Ordenación Urbanística a la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por

legislación específica". En virtud de esa competencia, este documento de Adaptación Parcial clasificará este ámbito conforme a la directriz citada.

- Derivadas de la legislación sobre Ordenación del Territorio.

Aplicación del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Huelva (PEPMF-H). Este Plan, promovido por la entonces Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía, aprobado definitivamente en 1986 y publicado el 3 de abril del 2007, delimita dos ámbitos del término municipal dentro de espacios protegidos. Son los denominados **Ribera del Odiel (RA-7)** y **Dehesa de las Capellanías (AG-2)**. Estos dos espacios deben clasificarse por tanto como suelos no urbanizables de especial protección por planificación territorial, tal y como se señala en el artículo 46 de la LOUA.

- Derivadas de la legislación sobre Protección del Patrimonio Histórico.

La consejería de Cultura de la Junta de Andalucía ha inscrito en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía cinco Bienes de Interés Cultural (BIC) con categoría de zona arqueológica, que si bien vienen diferidos desde el Decreto 22/04/1949 y publicados en el BOE el 05/05/1949 se ponen de manifiesto ahora mediante la Disposición Adicional Tercera de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía. Los cinco BIC inscritos son el **Castillejo del Zau, Sierra León, Castillejo de la Lapa, Castillejo de la Plata y Cerro del Castillejo**. En todos ellos se ha delimitado un polígono de afección que se recoge en los planos adjuntos. Cabe destacar que los cuatro primeros ámbitos tienen una doble inscripción, es decir, aparecen como zonas arqueológicas en el CGPHA pero también como inmuebles mediante resolución publicada en el BOE de 11/12/1985.

- Actuaciones sobrevenidas de implantación de infraestructuras eléctricas.

Recientemente ha sido aprobado el Proyecto de Actuación para la implantación de una **nueva línea eléctrica de alta tensión** para dotar al municipio valverdeño, proveniente de la subestación eléctrica de Calañas. El trazado de esta nueva línea, de 8 megavatios de potencia, se plasma en el plano de Sistemas Generales Territoriales adjunto.

En el anexo se adjuntan las solicitudes de informes pertinentes a la Consejería de Medio Ambiente, de Vivienda y Ordenación del Territorio, de Cultura y de Innovación, Ciencia y Empresa.

<p>DILIGENCIA</p> <p>El Ayuntamiento en Pleno de fecha Aprueba Definitivamente este Documento</p> <p>Fdo.: La Secretaria</p>

4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN

El documento de AP, conforme a la regulación establecida en los artículos comprendidos del 1 al 6 del Decreto 11/2008, ambos inclusive, establece las siguientes determinaciones de ordenación estructural:

4.1. Clasificación y categorización del suelo

La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento vigente y lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA y en el artículo 3.2.a y 4 del Decreto 11/2008, queda del siguiente modo:

a) Suelo urbano

a.1) Suelo Urbano Consolidado: el clasificado como urbano por el planeamiento vigente y que cumple las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la LOUA, así como el que, estando clasificado en su día como urbano no consolidado ya ha sido transformado, cumpliendo con todos sus requisitos y deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a la legislación urbanística vigente.

Como ya expresamos en el apartado dedicado a analizar el planeamiento municipal vigente, se establecían dentro del suelo urbano una serie de ámbitos denominados Intervenciones Singulares. Estudiados éstos por este documento de Adaptación Parcial, los dividimos en dos grupos, en función de sus características de acuerdo a lo especificado en el mencionado art. 45 de la LOUA. Así, entendemos que forman parte del suelo urbano consolidado la IS-7, IS-16 y IS-18.

Dentro del segundo apartado de Intervenciones Singulares, es decir, las que sí se consideran Suelo Urbano No Consolidado, se han ejecutado ya una serie de ellas, pasando por tanto a engrosar el Suelo urbano Consolidado. Son las IS-12 e IS-14.

Además de esas Intervenciones Singulares ya ejecutadas, forman parte del Suelo Urbano Consolidado por el mismo motivo, esto es, por ser ámbitos ya ejecutados los siguientes espacios: UE-04.1, UE-5, UEDP-3, UEDP-7, UEDP-10, UEDP-11, UEDP-16, UEDP-19, UEDP-22, si bien todas las UEDP han sido desarrolladas por obras convencionales, ya que no se definía en el documento de Normas Subsidiarias, para estos ámbitos, planeamiento de desarrollo.

Así pues, el suelo urbano consolidado está constituido por los terrenos que cumplen los criterios siguientes:

- Están incluidos en la delimitación de suelo urbano efectuada en los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias.
- No están incluidos en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones y equidistribución entre diversos propietarios de 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.

Cabe comentar aquí que los ámbitos de Intervenciones Singulares IS-3, IS-8, IS-9, IS-13 e IS-17, por coincidir exactamente con los ámbitos de Unidades de ejecución de Dotaciones Públicas UEDP-12, UEDP-6, UEDP-11, UEDP-18 y UEDP-15 respectivamente, se asimilan a estos ámbitos de suelo urbano no consolidado.

b) Suelo Urbanizable.

b.1) Suelo Urbanizable Ordenado. Se trata de aquellos ámbitos del antiguo Suelo Urbanizable que poseen la aprobación definitiva de su planeamiento de desarrollo. Integran por tanto esta clase y categoría de suelo los ámbitos denominados UE-11, UE-19.

b.2) Suelo Urbanizable Sectorizado. Son aquellos ámbitos del anteriormente denominado Suelo Urbanizable que su figura de planeamiento de desarrollo no ha sido aprobada de manera definitiva. En esta categoría tenemos al sector denominado UE-20, localizado en el casco urbano principal, además de los sectores redefinidos en este documento, agrupándose los sectores con igual uso global, densidad y edificabilidad global; así tenemos tres sectores en Los Pinos (SRP-1 a SRP-3) y uno en Puerto Blanco (SRPB), La Florida (SRF) y Los Campillos (SRC).

c) Suelo no urbanizable. Constituyen el Suelo No Urbanizable, todos los terrenos del término municipal de Valverde del Camino no incluidos dentro de las categorías anteriores de Suelo Urbano y de Suelo urbanizable, y grafiados en el Plano denominado A.01.1 Clasificación y Categorización del Suelo.

<p>DILIGENCIA</p> <p>El Ayuntamiento en Pleno de fecha Aprueba Definitivamente este Documento</p> <p>Fdo.: La Secretaria</p>

El suelo No Urbanizable en Valverde del Camino se subdivide en tres categorías:

- c.1) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- c.2) Suelo no urbanizable de especial protección por la Planificación territorial o Urbanística.
- c.3) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

c.1) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

Especial Protección por legislación Medioambiental:

- "Paisaje Protegido de Río Tinto", encuadrado en esta tipología de espacio dentro de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA)

Especial Protección por legislación de Patrimonio Histórico:

- Cinco ámbitos declarados Bien de Interés Cultural (BIC), categoría de zona arqueológica: "Castillejo del Zau", "Sierra León", "Castillejo de la Lapa", "Castillejo de la Plata" y "Cerro del Castillejo".

Especial Protección por legislación de aguas:

- "Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre", según el vigente Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

c.2) Suelo no urbanizable de especial protección por la Planificación territorial o Urbanística.

Constituido por:

PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

- "Ribera del Odiel" (RA-7) y "Dehesa de las Capellanías" (AG-2), espacios de especial protección definidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Huelva (PEPMF-H).

PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL

- "Ribera de Valverde", espacio de especial valor que el planeamiento protege de manera especial.
- "Ampliación Ribera del Odiel". Con este ámbito, desde el planeamiento se quiere preservar todo el curso del río a su paso por el término municipal, completando de esta manera lo protegido por el PEPMF.
- "Parque Periurbano de Pinares del Saltillo y Lomero Llano". Se incluye en esta categoría este espacio, incluido en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, pero que en su Decreto de creación no se declara de Especial Protección desde la legislación medioambiental.
- "Terrenos de protección del sistema hidráulico del municipio". En este apartado se señalan los embalses de Los Sillillos, Campanario y todos los cauces de arroyos, con una anchura de protección de 100 metros.
- "Espacios vinculados a sistemas de comunicación". Integrados por los siguientes espacios:
 - Carreteras, con la anchura legal de límite de edificación según la legislación sectorial.
 - Las vías pecuarias clasificadas en el término, con una anchura legal de 20 metros.
 - La vía verde del antiguo ferrocarril de FEVE, con una anchura de 50 metros.
 - Una franja perimetral de protección de 1 km. De anchura desde el límite exterior del núcleo urbano principal.

c.3) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

Es el resto del suelo no urbanizable no contenido en los apartados anteriores

No existe en el Planeamiento vigente ningún área de suelo no Urbanizable que pueda asimilarse a la categoría contemplada en el ordenamiento urbanístico vigente bajo el epígrafe de Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

No se contiene en la memoria informativa del PGOU vigente, ni en los inventarios de parcelaciones urbanísticas elaborados por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, identificación de terrenos sobre los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, que no hayan sido incorporados al actual modelo urbano.

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

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 LOUA y la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005.

La citada reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, 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.

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.

Sin embargo, quedan eximidos de dicha obligación, pues cumplimentan los requisitos de excepción de la exigencia de edificabilidad destinada a vivienda protegida prevista en el citado Decreto, los siguientes ámbitos:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

- Ámbitos con uso global Sistemas Generales: UEDP-9 y UEDP-14.
- Ámbitos con uso global Industrial: UE-18, UE-21.
- Ámbitos con uso global Residencial pero con uso pormenorizado exclusivo Dotacional: UEDP-2, UEDP-4, UEDP-5, UEDP-6, UEDP-12, UEDP-13, UEDP-14, UEDP-15, UEDP-17, UEDP-18, UEDP-20, UEDP-24, IS-2, IS-5, IS-11, IS-15
- Ámbitos con ordenación pormenorizada definida desde las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal: IS-4, UE-02, UE-04, UE-05, UE-06, UE-07, UE-09, UE-03 y IS-15, si bien la UE-03, mediante la Modificación Puntual nº 5, quedó dividida en dos y la denominada UE-03.2 quedaba íntegramente destinada a viviendas de protección oficial. Mediante Modificación Puntual también se ordena la Intervención Singular IS-20. Caso curioso es la UE-15, que las Normas Subsidiarias ordenaron pormenorizadamente, pero que se ha redactado un Estudio de Detalle totalmente potestativo para cambiar la ordenación prevista. Este sector estaría eximido por tanto por "partida doble", si bien su propietario desea la inclusión de vivienda protegida. En

la IS-4, a pesar de estar eximido por el planeamiento, por expreso deseo de la propiedad se contemplará la inclusión de vivienda protegida.

- Ámbitos con planeamiento de desarrollo aprobado antes de la redacción de este documento:

SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS EXIMIDOS DE RESERVA DE VPO POR APROBACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Figura de Planeamiento	Fecha aprobación Definitiva	Fecha publicación
UE-10	PERI	28/03/2005	28/07/2005
UE-13	ED	30/01/2006	21/03/2006
IS-6 (1)	ED	09/07/2002	15/07/2002
IS-19	ED	24/09/2007	17/10/2007
UE-15 (2)	ED	26/11/2007	28/12/2007
UE-17 (2)	PERI	30/01/2006	17/03/2006

(1) La fecha señalada es de la Aprobación Inicial.

(2) Por expreso deseo del propietario exclusivo en la UE-15 y plenamente mayoritario en la UE-17, a estos suelos no se les eximirá de la reserva de vivienda protegida.

SUELO URBANIZABLE:

- Ámbitos con uso global Industrial: UE-11, UE-19, UE-20.

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

4.2.1. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA / VIVIENDA LIBRE

Se ha hecho un profundo estudio de mercado de los precios de venta de la vivienda libre en el municipio de Valverde del Camino, para contrastarlos con los precios oficiales de las viviendas de protección oficial tanto de régimen general como de régimen especial establecidos en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo vigente y obtener así los coeficientes de homogeneización necesarios.

Pero antes de señalar los resultados de ese estudio de mercado debemos comentar que a día de hoy existe una volatilidad en el precio de la vivienda de régimen libre que hace difícil vaticinar qué ocurrirá en las próximas fechas. Es por ello que estos valores los tomamos a día de hoy como referencia para este documento de Adaptación Parcial, recomendándose que a medida que vaya desarrollándose la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística (en elaboración a día de hoy) vaya contrastándose la relación vivienda protegida/vivienda libre.

Del exhaustivo estudio de mercado de la oferta de viviendas de régimen libre existente en Valverde del Camino, se ha comprobado que se pueden establecer cinco ámbitos a fin de establecer un valor al metro cuadrado construido de vivienda libre.

Así, se establece que en la zona centro el precio del metro cuadrado construido es de 1.927,20 €/ m². Podemos delimitar otra zona de ensanche, en el que el precio se establece en 1.453,03 €/ m². Por otro lado, se ha determinado otro ámbito que definimos como ensanche-periferia, con un coste de 1.332,40 €/ m². En el ámbito denominado periferia tendría un coste de 1.111,08 €/ m². Finalmente, se define un ámbito denominado diseminados, que alberga a los suelos urbanizables de los asentamientos más la UE-01 y cuyo coste se estima en 1.000,00 €/ m².

Por otro lado, el actual marco legal de las viviendas de protección oficial marcado por la Junta de Andalucía para este municipio establece los siguientes precios:

- Régimen General: 1.212,80 €/ m² útil
- Régimen Especial: 1.137,00 €/ m² útil

Por experiencia sabemos que el paso de m² útil a construido conlleva un coeficiente de 0,75, es decir, que de 1 m² de superficie construida se aprovecha 0,75 m². Por ello, los precios sobre m² construido que resultan son los siguientes:

- Régimen General: 909,60 €/ m² construido
- Régimen Especial: 852,75 €/ m² construido

Una vez obtenidos los precios de cada tipo de vivienda, sólo nos resta establecer el coeficiente de homogeneización, que para cada zona marcará unos coeficientes.

ZONA CENTRO:

TIPO DE VIVIENDA	PRECIO VENTA €/ m ² 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 ENSANCHE:

TIPO DE VIVIENDA	PRECIO VENTA €/ m ² CONSTRUIDO	COEFICIENTE
LIBRE	1.453,03	1
VPO. AUTONÓMICA. RÉGIMEN GENERAL	909,60	0,626
VPO. AUTONÓMICA. RÉGIMEN ESPECIAL	852,75	0,587

Esta zona afecta, a efectos de reserva de suelo para vivienda protegida al ámbito denominado IS-4.

ZONA ENSANCHE-PERIFERIA:

TIPO DE VIVIENDA	PRECIO VENTA €/ m ² CONSTRUIDO	COEFICIENTE
LIBRE	1.332,40	1
VPO. AUTONÓMICA. RÉGIMEN GENERAL	909,60	0,6827
VPO. AUTONÓMICA. RÉGIMEN ESPECIAL	852,75	0,6400

Esta zona afecta, a efectos de reserva de suelo para vivienda protegida al ámbito denominado UE-15.

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

ZONA PERIFERIA:

TIPO DE VIVIENDA	PRECIO VENTA €/ m ² CONSTRUIDO	COEFICIENTE
LIBRE	1.111,08	1
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.

ZONA ASENTAMIENTOS:

TIPO DE VIVIENDA	PRECIO VENTA €/ m ² CONSTRUIDO	COEFICIENTE
LIBRE	1.000,00	1
VPO. AUTONÓMICA. RÉGIMEN GENERAL	909,60	0,9096
VPO. AUTONÓMICA. RÉGIMEN ESPECIAL	852,75	0,85275

Esta zona afecta, a efectos de reserva de suelo para vivienda protegida a los ámbitos denominados UE-01, SRP-1, SRP-2, SRP-3, SRPB, SRF, SRC.

4.2.2 CORRECCIÓN DE DENSIDAD Y/O EDIFICABILIDAD. RESULTANTE DE LAS DISPOSICIONES PARA SUELO DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Una vez obtenidos los valores de mercado de los distintos tipos de vivienda que se pueden construir en Valverde del Camino y con la salvaguarda de mantener el aprovechamiento medio definido por las vigentes Normas Subsidiarias tanto en el suelo urbano no consolidado como en el urbanizable, obtenemos la fórmula que nos permite corregir la edificabilidad, aumentándola a fin de no perjudicar los suelo a desarrollar al incluir las reservas de VPO en relación a los otros que no deben reservar suelo par esta "dotación".

Debemos aclarar el marco legal que regula la reserva de suelos para VPO. Por un lado, la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo establece que el 30% de la edificabilidad residencial de un ámbito debe destinarse a este fin. Por otro lado, el actual Plan Andaluz de Vivienda, establece que el 25% de las viviendas que se hagan de protección oficial deben ser para los grupos con menor índice de renta, esto es, las de protección oficial de régimen especial.

Como quiera que se mezclan los conceptos de edificabilidad y vivienda, y no es lo mismo el 30% de edificabilidad que el 30% de viviendas, en la fórmula para establecer la nueva edificabilidad resultante para la corrección, se ha establecido que del 30% de la edificabilidad, el 25% sea para vivienda vpo de régimen general y el 5% para vpo de régimen especial, ya que éstas son de menor tamaño que las primeras.

Con todo lo establecido en los párrafos anteriores, la fórmula resultante es la siguiente:

$$Am \times Sup. \text{ Total } \text{Ámbito} = 0,70 \times \text{Coeficiente vivienda libre} \times Ed + 0,25 \times \text{Coeficiente vpo general} \times Ed + 0,05 \times \text{Coeficiente vpo especial}$$

Donde:

Am= Aprovechamiento medio mantenido

Ed= Nueva Edificabilidad lucrativa

Así, para cada uno de los aprovechamientos medios definidos en el documento de Normas subsidiarias con uso global residencial obtendremos la nueva edificabilidad máxima permitida.

En cuanto a la corrección de densidad, en la que la legislación sobre la adaptación parcial no establece baremación, hemos establecido la que en cada ámbito nos parece que consigue corregir la pérdida de rentabilidad con la inclusión de las referidas viviendas de protección oficial.

El presente documento de Adaptación Parcial introduce las fichas de planeamiento vigente y las fichas resultantes tras la realización de la AdP, quedando recogidas en la tabla 4 del Anexo I de esta Memoria.

DILIGENCIA El Ayuntamiento en Pleno de fecha Aprueba Definitivamente este Documento 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 (m ²)
1 Jardines "Casa Dirección"	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.- Perrería 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"
DOC-6	CEIP "Menéndez Pelayo"
DOC-7	CEIP "M ^{ra} Auxiliadora"
DOC-8	CEIP "M ^{ra} 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"
	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

DILIGENCIA El Ayuntamiento en Pleno de fecha Aprueba Definitivamente este Documento 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"
CUL-4	Casa de la Cultura

3) Sistema General de Infraestructuras.

Infraestructuras Generales

Depósito y Planta de Tratamiento de Agua
 Red de captación y suministro de aguas
 Depuradora y emisarios de fecales
 Red de saneamiento
 Red eléctrica de alta-media tensión
 Nueva línea eléctrica de alta "Facanías"

Viario

Carretera Nacional CN-435
 Carretera Autonómica A-496
 Carretera Autonómica A-493
 Carretera Provincial HU-3106
 Carretera Provincial HU-4100
 Via Peatonal "Vía Verde"
 Viario general en casco urbano

4.4. Usos, densidades y edificabilidades globales

El artículo 10.1.A.d de la LOUA y el artículo 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 artículo 3.2. del Decreto citado.

Uso global

El presente documento de Adaptación Parcial establece tres Usos Globales en los suelos urbanos y urbanizables: son el Residencial, como uso mayoritario, el Industrial, como segundo uso en cantidad y el de Sistemas Generales.

Estos datos quedan recogidos en la tabla 3, adjuntada en el Anexo de tablas de esta memoria.

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

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

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

Uso Global Industrial:

ZONA	DENOMINACIÓN	DENSIDAD GLOBAL (naves/ha)
ZI-1	Industrial-Comercial Centro	69
ZI-2	Pinos del Manano	1
ZI-3	El Monete	9
ZI-4	Induval	1

Uso Global Sistemas Generales:

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

SUELO URBANIZABLE

Uso Global Residencial:

SECTOR	DENOMINACIÓN	DENSIDAD GLOBAL (viv/ha)
SRP-1	Pinos 1	5,34
SRP-2	Pinos 2	2,68
SRP-3	Pinos 3	1,70
SRPB	Puerto Blanco	4,02
SRF	La Florida	5,72
SRC	Los Campillos	2,66

Uso Global Industrial:

SECTOR	DENOMINACIÓN	DENSIDAD GLOBAL (viv/ha)
SI-1	Sector Industrial	40

Uso Global Sistemas Generales:

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

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 (m ² t/ m ² s)
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

Uso Global Industrial:

ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² t/ m ² s)
ZI-1	Industrial-Comercial Centro	0,80
ZI-2	Pinos del Manano	0,40
ZI-3	El Monete	0,80
ZI-4	Induval	0,80

Uso Global Sistemas Generales:

ZONA	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² t/ m ² s)
ZSG-1	Deportivo-Docente	-
ZSG-2	Docente-Deportivo	-

Edificabilidades globales

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

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

SUELO URBANIZABLE

Uso Global Residencial:

SECTOR	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² / m ² s)
SRP-1	Pinos 1	0,103
SRP-2	Pinos 2	0,051
SRP-3	Pinos 3	0,041
SRPB	Puerto Blanco	0,068
SRF	La Florida	0,09
SRC	Los Campillos	0,051

Uso Global Industrial:

SECTOR	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² / m ² s)
SI-1	Sector Industrial	0,80

Uso Global Sistemas Generales:

SECTOR	DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² / m ² s)
SG-1	Estación de Transportes	-

Los parámetros de las diferentes zonas y sectores establecidos en este documento de Adaptación Parcial se muestran en la tabla adjunta, así como gráficamente en los planos de ordenación anexos.

4.5. Áreas de reparto y aprovechamiento medio

El artículo 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 artículo 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

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

4.6. Espacios, ámbitos o elementos de especial protección

Según el art. 10.1.A.g de la LOUA los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural formarán parte de la ordenación estructural; por otra parte, el artículo 3.2.f del Decreto 11/2008 señala que la AdP recogerá dichos espacios y, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

En virtud de esta disposición se entiende que los cinco espacios inscritos como Bien de Interés Cultural (BIC) con la categoría de zona arqueológica existentes en el término municipal de Valverde del Camino son los ámbitos que conforman estos espacios de especial protección.

Los cinco ámbitos comentados son los denominados **Castillejo del Zau, Sierra León, Castillejo de la Lapa, Castillejo de la Plata y Cerro del Castillejo**. La localización de estos ámbitos se señala en el plano A.01.1 adjunto.

Por otro lado y derivada de esta interpretación del referido Decreto entendemos que todos los bienes de carácter patrimonial histórico definidos en el apartado de descripción del planeamiento vigente deben entenderse que integran los bienes de interés propios de la ordenación pormenorizada.

4.7. Previsiones generales de programación y gestión

A los efectos previstos en el artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, sobre la determinación las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se establece una prioridad en la programación de los suelos urbanos y urbanizables con reserva de vivienda protegida otorgada en este documento sobre aquellos otros todavía no desarrollados que no contemplen este tipo de viviendas en su ámbito.

Dentro de la programación de plazos sobre consolidación de ámbitos con vivienda protegida, se prioriza a aquellos que se sitúan en posiciones céntricas dentro de la trama urbana, a los efectos de conseguir un crecimiento y armónico de la ciudad. Así, en las Normas urbanísticas se fijan los plazos máximos concretos sobre cada ámbito a la hora de iniciar los trámites de desarrollo. La no iniciación de esos trámites en el plazo señalado facultará al ayuntamiento a cuantas medidas legales estime oportunas, entre ellas el cambio de sistema de actuación por uno de carácter público.

Conviviendo con esta determinación, se mantienen los plazos generales de ejecución de las actuaciones contempladas en el documento de planeamiento de las Normas Subsidiarias, y los establecidos por sus innovaciones, así como los contenidos en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

Dichos plazos se computarán desde el momento de la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que los dispuso.

El vencimiento de los plazos anteriores permitirá tanto a los ciudadanos e interesados, como a la administración actuante, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.

<p>DILIGENCIA El Ayuntamiento en Pleno de fecha Aprueba Definitivamente este Documento</p> <p style="text-align: right;">Fdo.: La Secretaria</p>
--

4.8. Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores.

Conforme a lo previsto en el art. 5 del Decreto 11/2008, en la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, la AdP deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, ajustados al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico. Salvo en los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

Debemos comentar que a tal respecto, en los suelos señalados se cumplirá el art. 17 de la LOUA, si bien en algunos ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se dan las condiciones establecidas en el apartado 17.2 y, por tanto, en la ejecución de esos ámbitos se tendrán en cuenta las especiales circunstancias señaladas en el precepto legal reseñado.

Tal y como establece el párrafo tercero del referido art. 17.2, será en el instrumento de ordenación que desarrolle los ámbitos referenciados.

En Huelva, octubre de 2009.

Alfonso Álvarez Checa, Arqto.

Claudio Rodríguez Centeno, Arqto.

<p>DILIGENCIA</p> <p>El Ayuntamiento en Pleno de fecha Aprueba Definitivamente este Documento</p> <p>Fdo.: La Secretaria</p>

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

CAPÍTULO 1.- SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA.....	30
Artículo 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA.....	30
Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial.....	30
CAPÍTULO 2. SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.....	31
Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.....	31
Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.....	31
Artículo 5. Interpretación de los documentos de planeamiento general vigentes.....	31
CAPÍTULO 3. SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO.....	32
Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos.....	32
Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural.....	32
Artículo 8. La clasificación del suelo. (E).....	32
Artículo 9. Categorización del suelo urbano. (E).....	32
Artículo 10.- Categorización del suelo no urbanizable. (E).....	32
Artículo 11.- Disposiciones sobre vivienda protegida. (E).....	33
Artículo 12.- Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (E).....	35
Artículo 13.- Usos, densidades y edificabilidades globales en el suelo urbano. (E).....	36
Artículo 14.- Elementos y espacios de especial interés. (E).....	37
Artículo 15.- Medidas que evitan la formación de nuevos asentamientos. (E).....	37
Artículo 16.- Previsiones generales de programación y gestión. (E).....	37
DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA.....	38
ANEJO A. TABLAS	39

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

CAPÍTULO 2. SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

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

4.- Finalmente, forma parte del planeamiento general la presente adaptación parcial a la LOUA, en los términos establecidos en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

1.- Los instrumentos de planeamiento identificados en el artículo 3 de estas Normas Urbanísticas conservarán como vigentes el conjunto de la documentación que los integra, hasta el momento de su revisión integral o de su adaptación completa a la LOUA.

2.- La documentación de la presente adaptación parcial será considerada como un anexo, constituido por los documentos descritos en el artículo 2.

Artículo 5. Interpretación de los documentos de planeamiento general vigentes.

1.- La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2.- Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General.

3.- En lo relativo a las determinaciones reguladas por esta adaptación parcial, prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la misma respecto a los del planeamiento general vigente.

4.- Dentro de esta adaptación parcial, en caso de contradicción entre determinaciones aquí expresadas prevalecerá lo siguiente:

- La memoria sobre la planimetría.
- La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a la ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.
- La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones gráficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecerán sobre la representación de éstas en los demás planos.
- Las ordenanzas generales sobre las particulares.

<p>DILIGENCIA</p> <p>El Ayuntamiento en Pleno de fecha Aprueba Definitivamente este Documento</p> <p>Fdo.: La Secretaria</p>

CAPÍTULO 3. SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO.

Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos.

1.- De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística vigente, la presente adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística determina en los planos de ordenación anexos, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

2.- Forman parte de la ordenación estructural del PGOU vigente y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento general vigente que aunque no estén adaptados a la LOUA, establecen determinaciones sobre las materias reguladas en el artículo 10.1 de la citada Ley.

Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural.

1.- Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en cuanto a sus determinaciones de carácter gráfico y espacial en los planos de ordenación anexos, así como en sus determinaciones escritas en esta normativa urbanística.

2.- Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa urbanística de los artículos que conforman el cuerpo normativo de la ordenación estructural, los preceptos que ofrecen determinaciones sobre este tipo de ordenación se identifican con la sigla (E).

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

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.

4.- La categorización del suelo urbano puede apreciarse en los planos A.01.2 y A.01.3.

Artículo 10.- Categorización del suelo no urbanizable. (E)

1.- De conformidad con lo establecido en el artículo 46 de la LOUA, en el término municipal de Valverde del Camino se dispone de tres de las categorías posibles: suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística y suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

2.- El suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica está conformado por los siguientes ámbitos:

Especial Protección por legislación Medioambiental.

De acuerdo con las disposiciones contenidas en la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, en el término municipal de Valverde del Camino tenemos el siguiente espacio protegido:

- "Paisaje Protegido de Río Tinto", encuadrado en esta tipología de espacio dentro de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA).

Especial Protección por legislación de Patrimonio Histórico.

De acuerdo con la vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y en concordancia con la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, se categoriza bajo este epígrafe los siguientes espacios:

<p>DILIGENCIA</p> <p>El Ayuntamiento en Pleno de fecha Aprueba Definitivamente este Documento</p> <p style="text-align: right;">Fdo.: La Secretaria</p>
--

- Cinco ámbitos declarados Bien de Interés Cultural (BIC), categoría de zona arqueológica: "Castillejo del Zau", "Sierra León", "Castillejo de la Lapa", "Castillejo de la Plata" y "Cerro del Castillejo".

Especial Protección por legislación de aguas.

De conformidad con el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, se categoriza dentro de este apartado los siguientes ámbitos:

- "Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre".

3.- El suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística está conformado por los espacios siguientes:

PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Espacios de especial protección definidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Huelva (PEPMF-H), aprobado por Orden de 7 de julio de 1986 y publicado en BOJA nº 66, de 3 de abril de 2007. Dentro del término municipal de Valverde del Camino se encuentran los siguientes espacios:

- "Ribera del Odiel" (RA-7) y "Dehesa de las Capellanías" (AG-2),

PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL

Espacios definidos por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. Son los siguientes:

- "Ribera de Valverde", espacio de especial valor que el planeamiento protege de manera especial.
- "Ampliación Ribera del Odiel". Con este ámbito, desde el planeamiento se quiere preservar todo el curso del río a su paso por el término municipal, completando de esta manera lo protegido por el PEPMF.
- "Parque Periurbano de Pinares del Saltillo y Lomero Llano". Se incluye en esta categoría este espacio, incluido en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, pero que en su Decreto de creación no se declara de Especial Protección desde la legislación medioambiental.
- "Terrenos de protección del sistema hidráulico del municipio". En este apartado se señalan los embalses de Los Silillos, Campanario y todos los cauces de arroyos, con una anchura de protección de 100 metros.
- "Espacios vinculados a sistemas de comunicación". Integrados por los siguientes espacios:
 - Carreteras, con la anchura legal de límite de edificación según la legislación sectorial.

- Las vías pecuarias clasificadas en el término, con una anchura legal de 20 metros.
- La vía verde del antiguo ferrocarril de FEVE, con una anchura de 50 metros.
- Una franja perimetral de protección de 1 km. De anchura desde el límite exterior del núcleo urbano principal.

4.-El suelo no urbanizable de categoría natural o rural viene dado por el resto de suelos clasificados como no urbanizables y que no son objeto de régimen de especial protección.

5.- La categorización del suelo no urbanizable del municipio de Valverde del Camino puede apreciarse gráficamente en el plano adjunto denominado A.01.1

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 (m ² c)	EDIFICABILIDAD PARA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL (m ² c)
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
IS-4	13.656	8.669

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

IS-10	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

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 €/ m ² 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 ENSANCHE:

TIPO DE VIVIENDA	PRECIO VENTA €/ m ² CONSTRUIDO	COEFICIENTE
LIBRE	1.453,03	1
VPO. AUTONÓMICA. RÉGIMEN GENERAL	909,60	0,626
VPO. AUTONÓMICA. RÉGIMEN ESPECIAL	852,75	0,587

Esta zona afecta, a efectos de reserva de suelo para vivienda protegida al ámbito denominado IS-4.

ZONA ENSANCHE-PERIFERIA:

TIPO DE VIVIENDA	PRECIO VENTA €/ m ² CONSTRUIDO	COEFICIENTE
LIBRE	1.332,40	1
VPO. AUTONÓMICA. RÉGIMEN GENERAL	909,60	0,6827
VPO. AUTONÓMICA. RÉGIMEN ESPECIAL	852,75	0,6400

Esta zona afecta, a efectos de reserva de suelo para vivienda protegida al ámbito denominado UE-15.

ZONA PERIFERIA:

TIPO DE VIVIENDA	PRECIO VENTA €/ m ² CONSTRUIDO	COEFICIENTE
LIBRE	1.111,08	1
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.

ZONA ASENTAMIENTOS:

TIPO DE VIVIENDA	PRECIO VENTA €/ m ² CONSTRUIDO	COEFICIENTE
LIBRE	1.000,00	1
VPO. AUTONÓMICA. RÉGIMEN GENERAL	909,60	0,9096
VPO. AUTONÓMICA. RÉGIMEN ESPECIAL	852,75	0,85275

Esta zona afecta, a efectos de reserva de suelo para vivienda protegida a los ámbitos denominados UE-01, SRP-1, SRP-2, SRP-3, SRPB, SRF, SRC.

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

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, entendiéndose 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:

Parques, jardines y espacios libres públicos.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	Superficie (m ²)
1 Jardines "Casa Dirección"	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.- Perrería 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 "M ^{ra} Auxiliadora"
DOC-8	CEIP "M ^{ra} 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"
	Equipamiento Asistencial
ASI-1	Juzgados
ASI-2	Hogar del Pensionista
ASI-3	Cementerio
ASI-4	Estación de Autobuses
	Equipamiento Administrativo
ADM-1	Casa Consistorial

<p>DILIGENCIA</p> <p>El Ayuntamiento en Pleno de fecha Aprueba Definitivamente este Documento</p> <p style="text-align: right;">Fdo.: La Secretaria</p>

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

Sistema General de Infraestructuras.

Infraestructuras Generales

Depósito y Planta de Tratamiento de Agua
Red de captación y suministro de aguas
Depuradora y emisarios de fecales
Red de saneamiento
Red eléctrica de alta-media tensión
Nueva línea eléctrica de alta "Facanías"

Viario

Carretera Nacional CN-435
Carretera Autonómica A-496
Carretera Autonómica A-493
Carretera Provincial HU-3106
Carretera Provincial HU-4100
Via Peatonal "Vía Verde"
Viario general en casco urbano

3.- Los sistemas generales pueden apreciarse de manera gráfica en los planos denominados A.02.1, A.02.2 y A.02.3.

4.- El resto de terrenos señalados en toda la documentación urbanística en vigor en el municipio de Valverde del Camino tiene la consideración de Sistemas Locales.

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	33.406	RESIDENCIAL	0,20	6,5 viv/ha
ZR-3	29.046	RESIDENCIAL	0,206	10,3 viv/ha
ZR-4	36.128	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	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	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	35.237	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
ZI-3	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	-	-

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

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	Superficie	Uso global	Edificabilidad Global (Lucrativa)	Densidad 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	-	-

3.- Las diferentes zonas establecidas se muestran de manera gráfica en el plano adjunto denominado A.03.1

Artículo 14.- Elementos y espacios de especial interés. (E)

1.- Conforme a lo regulado en el artículo 10.1.A.g de la LOUA, los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural forman parte de la ordenación estructural.

2.- En virtud de esta disposición se declaran de especial interés los cinco espacios inscritos como Bien de Interés Cultural (BIC) con la categoría de zona arqueológica existentes en el término municipal de Valverde del Camino.

3.- Los cinco ámbitos comentados son los denominados **Castillejo del Zau, Sierra León, Castillejo de la Lapa, Castillejo de la Plata y Cerro del Castillejo**. La localización de estos ámbitos se señala en el plano A.01.1 adjunto.

Artículo 15.- Medidas que evitan la formación de nuevos asentamientos. (E)

1.- Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las estipuladas en el artículo 11.4.c de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigente.

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.

3.- La no iniciación de la tramitación de los ámbitos en el plazo comentado en el apartado anterior facultará al Ayuntamiento a iniciar las acciones legales pertinentes, en especial, a la modificación del sistema de actuación, que podrá pasar a ser público.

4.- En todo el desarrollo de la ordenación, programación y gestión de la ordenación estructural establecida se cumplirán obligatoriamente las determinaciones del artículo 17 de la LOUA en cuanto a reglas sustantivas y estándares.

<p>DILIGENCIA El Ayuntamiento en Pleno de fecha Aprueba Definitivamente este Documento</p> <p style="text-align: right;">Fdo.: La Secretaria</p>
--

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA

1.- Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda.1 de la LOUA, y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a esta Ley, o se efectúe su Revisión, y sin perjuicio de lo establecido en su Disposición Transitoria Primera.1, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicarán las siguientes reglas:

- Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.
- Todas las disposiciones restantes se interpretarán de conformidad con la LOUA.

En Huelva, octubre de 2009.

Fdo.: Alfonso Álvarez Checa, Arqto.

Claudio Rodríguez Centeno, Arqto.

<p>DILIGENCIA</p> <p>El Ayuntamiento en Pleno de fecha Aprueba Definitivamente este Documento</p> <p>Fdo.: La Secretaria</p>

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

DILIGENCIA
El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Definitivamente este Documento

Fdo.: La Secretaria

ANEXO DE TABLAS

Tabla 1: Desarrollo y ejecución del PGOU

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

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

IS-4	R	10.953 m ²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	48 viv /ha 53 viv.	0,94 10.353 m ²	Urbano no consolidado	84 viv /ha 91 viv.	1,24 13.656 m ²	63% Edif. 8.669 m ² (4)	(A)
IS-5	R	10.311 m ²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano no consolidado	-	-	Eximido (5)	-
IS-6	R	12.073 m ²	Urbano	ED	AD	Ejecutado	40 viv /ha 49 viv.	0,60 7.244 m ²	Urbano Consolidado	40 viv /ha 49 viv.	0,60 7.244 m ²	Eximido (2)	-
IS-10	R	4.813 m ²	Urbano	ED	-	Sin ejecutar	40 viv /ha 19 viv.	0,60 2.888 m ²	Urbano no consolidado	66 viv /ha 32 viv.	0,71 3.440 m ²	30% Edif. 1.032 m ²	(A)
IS-11	R	413 m ²	Urbano	ED	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano no consolidado	-	-	Eximido (5)	-
IS-12	R	5.205 m ²	Urbano	-	-	Ejecutado	-	-	Urbano Consolidado	-	-	Eximido (5)	-
IS-14	R	4.841 m ²	Urbano	-	-	Ejecutado	40 viv /ha 19 viv.	0,60 2.905 m ²	Urbano Consolidado	40 viv /ha 19 viv.	0,60 2.905 m ²	Eximido (2)	-
IS-15	R	3.407 m ²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano no consolidado	-	-	Eximido (5)	-
IS-19	R	5.026 m ²	Urbano	ED	AD	En ejecución	46 viv /ha 23 viv.	1,10 5.542 m ²	Urbano no consolidado	46 viv /ha 23 viv.	1,10 5.542 m ²	Eximido (2)	No
IS-20	R	9.546 m ²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	51 viv /ha 49 viv.	1,40 13.280 m ²	Urbano no consolidado	51 viv /ha 49 viv.	1,40 13.280 m ²	Eximido (2)	No
UEDP-2	R	15.500 m ²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano no consolidado	-	-	Eximido (5)	-
UEDP-3	R	16.900 m ²	Urbano	-	-	Ejecutada	-	-	Urbano consolidado	-	-	Eximido (5)	-
UEDP-4	R	26.000 m ²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano no consolidado	-	-	Eximido (5)	-
UEDP-5	R	10.400 m ²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano no consolidado	-	-	Eximido (5)	-
UEDP-6	R	2.000 m ²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano no consolidado	-	-	Eximido (5)	-
UEDP-7	R	7.200 m ²	Urbano	-	-	Ejecutada	-	-	Urbano consolidado	-	-	Eximido (5)	-
UEDP-9	SG	113.400 m ²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano no consolidado	-	-	Eximido (5)	-
UEDP-10	R	8.300 m ²	Urbano	-	-	Ejecutada	-	-	Urbano consolidado	-	-	Eximido (5)	-
UEDP-11	R	1.700 m ²	Urbano	-	-	Ejecutada	-	-	Urbano consolidado	-	-	Eximido (5)	-
UEDP-12	R	25.100 m ²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano no consolidado	-	-	Eximido (5)	-
UEDP-13	R	14.000 m ²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano no consolidado	-	-	Eximido (5)	-
UEDP-14	SG	37.500 m ²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano no consolidado	-	-	Eximido (5)	-
UEDP-15	R	8.900 m ²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano no consolidado	-	-	Eximido (5)	-
UEDP-16	R	4.700 m ²	Urbano	-	-	Ejecutada	-	-	Urbano consolidado	-	-	Eximido (5)	-
UEDP-17	R	2.900 m ²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano no consolidado	-	-	Eximido (5)	-
UEDP-18	R	2.700 m ²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano no consolidado	-	-	Eximido (5)	-
UEDP-19	R	17.300 m ²	Urbano	-	-	Ejecutada	-	-	Urbano consolidado	-	-	Eximido (5)	-
UEDP-20	R	12.500 m ²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano no consolidado	-	-	Eximido (5)	-
UEDP-22	R	12.300 m ²	Urbano	-	-	Ejecutada	-	-	Urbano consolidado	-	-	Eximido (5)	-
UEDP-24	R	1.200 m ²	Urbano	-	-	Sin ejecutar	-	-	Urbano no consolidado	-	-	Eximido (5)	-

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

consolidado

SUELO URBANIZABLE													
UE-11	I	75.711 m ²	Urbanizable	PP	AD	En ejecución	40 naves /ha 303 naves	0,80 60.569 m ²	Urbanizable Ordenado	40 naves /ha 303 naves	0,80 60.569 m ²	Eximido (3)	Si
UE-19	I	41.960 m ²	Urbanizable	PP	AD	En ejecución	40 naves /ha 168 naves	0,80 33.568 m ²	Urbanizable Ordenado	40 naves /ha 168 naves	0,80 33.568 m ²	Eximido (3)	Si
UE-20	I	74.840 m ²	Urbanizable	PP	-	Sin ejecutar	40 naves /ha 300 naves	0,80 59.872 m ²	Urbanizable Sectorizado	40 naves /ha 300 naves	0,80 59.872 m ²	Eximido (3)	Si
SRP-1	R	749.400 m ²	Urbanizable	PE	-	Sin ejecutar	4 viv /ha 300 viv.	0,10 74.940 m ²	Urbanizable Sectorizado	5,34 viv /ha 400 viv.	0,103 77.255 m ²	30% Edif. 23.176 m ²	(B)
SRP-2	R	604.500 m ²	Urbanizable	PE	-	Sin ejecutar	2 viv /ha 121 viv.	0,05 30.255 m ²	Urbanizable Sectorizado	2,68 viv /ha 162 viv.	0,051 31.159 m ²	30% Edif. 9.348 m ²	(B)
SRP-3	R	1.565.600 m ²	Urbanizable	PE	-	Sin ejecutar	1 viv /ha 156 viv.	0,04 62.624 m ²	Urbanizable Sectorizado	1,70 viv /ha 266 viv.	0,041 64.558 m ²	30% Edif. 19.367 m ²	(B)
SRPB	R	632.074 m ²	Urbanizable	PE	-	Sin ejecutar	3,3 viv /ha 210 viv.	0,066 42.000 m ²	Urbanizable Sectorizado	4,02 viv /ha 254 viv.	0,068 43.292 m ²	30% Edif. 12.988 m ²	(B)
SRF	R	174.756 m ²	Urbanizable	PE	-	Sin ejecutar	5 viv /ha 87 viv.	0,087 15.225 m ²	Urbanizable Sectorizado	5,72 viv /ha 100 viv.	0,09 15.695 m ²	30% Edif. 4.709 m ²	(B)
SRC	R	206.444 m ²	Urbanizable	PE	-	Sin ejecutar	2 viv /ha 41 viv.	0,05 10.250 m ²	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 m ²	Urbanizable	ED	AI	Sin ejecutar	-	-	Urbanizable Ordenado	-	-	Eximido (5)	-

(1) Estudio de Detalle no exigido por planeamiento en vigor, pero redactado para modificar ordenación.

(2) Ámbito con ordenación pormenorizada anterior a la redacción de este documento

(3) Uso Global no Residencial

(4) Se reserva por expreso deseo de la Propiedad

(5) Uso pormenorizado exclusivo Dotacional

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

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

DILIGENCIA
El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Definitivamente este Documento

Fdo.: La Secretaria

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 Area 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	1	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 "M ^o Auxiliadora"	DOC-7	R	2.667		Ya obtenido	-	-	-	100			
CEIP "M ^o 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			
Sala de Muestras y Exposiciones	CUL-1	R	2.023		Ya obtenido	-	-	-	100			

DILIGENCIA El Ayuntamiento en Pleno de fecha Aprueba Definitivamente este Documento 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			420.829					12.765
								8.105
								5,38

EQ: equipamientos
 EL: espacios libres

DILIGENCIA
El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Definitivamente este Documento

Fdo.: La Secretaria

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	30.403	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	1	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	-	-

DILIGENCIA
El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Definitivamente este Documento

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-01 (ámbito diseminados; viv. libre = 1.000,00)

superficie m2s	densidad viv/ha.	viviendas	m2t/viv.	edificabilidad m2t					aprovechamiento u.a.	
Estado vigente										
29.046	6,5	20	290,45	5.809 m2t	x	1	ua/m2t	=	5.809 ua	
Estado Adaptado										
		Libres	15	279,47	70%	4.192,04 m2t	x	1	ua/m2t	4.192 ua
		VPO. Rég. general	11	136,10	25%	1.497,16 m2t	x	0,90960	ua/m2t	1.362 ua
		VPO. Rég. especial	4	74,85	5%	299,43 m2t	x	0,85275	ua/m2t	255 ua
	10,3		30			5.988,63 m2t				5.809 ua
incremento	58,46%	incremento de	50%		incremento de					3,09%

UE-08 (ámbito periferia; viv. libre =1.111,08)

superficie m2s	densidad viv/ha.	viviendas	m2t/viv.	edificabilidad m2t					aprovechamiento u.a.	
Estado vigente										
42.690	40	171	149,79	25.614 m2t	x	1	ua/m2t	=	25.614 ua	
Estado Adaptado										
		Libres	127	149,71	70,00%	19.013 m2t	x	1	ua/m2t	19.013 ua
		VPO. Rég. general	49	138,57	25,00%	6.790 m2t	x	0,8187	ua/m2t	5.559 ua
		VPO. Rég. especial	16	84,87	5,00%	1.358 m2t	x	0,7675	ua/m2t	1.042 ua
	45		192			27.161 m2t				25.614 ua
incremento	12,5%	incremento de	12,28%		incremento de					7,79%

DILIGENCIA
El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Definitivamente este Documento

Fdo.: La Secretaria

UE-12 (ámbito periferia)

superficie m2s	densidad viv/ha.	viviendas	m2t/viv.	edificabilidad m2t					aprovechamiento u.a.	
Estado vigente										
57.288	40	229	150,10	34.373	m2t	x	1	ua/m2t	= 34.373 ua	
Estado Adaptado										
		Libres	170	150,09	70,00%	25.515	m2t	x	1 ua/m2t	25.515 ua
		VPO. Rég. general	66	138,07	25,00%	9.113	m2t	x	0,8187 ua/m2t	7.460 ua
		VPO. Rég. especial	22	82,82	5,00%	1.822	m2t	x	0,7675 ua/m2t	1.398 ua
	45		258			36.450	m2t		34.373 ua	
incremento	12,5%	incremento de	12,7%			incremento de	6,04%			

UE-16 (ámbito periferia)

superficie m2s	densidad viv/ha.	viviendas	m2t/viv.	edificabilidad m2t					aprovechamiento u.a.	
Estado vigente										
19.513	40	78	150,10	11.708	m2t	x	1	ua/m2t	= 11.708 ua	
Estado Adaptado										
		Libres	58	149,84	70,00%	8.691	m2t	x	1 ua/m2t	8.691 ua
		VPO. Rég. general	23	134,96	25,00%	3.104	m2t	x	0,8187 ua/m2t	2.541 ua
		VPO. Rég. especial	7	88,71	5,00%	621	m2t	x	0,7675 ua/m2t	476 ua
	45		88			12.416	m2t		11.708 ua	
incremento	12,5%	incremento de	12,8%			incremento de	6,04%			

UE-15 (ámbito ensanche-periferia; viv. libre= 1.332,40)

superficie m2s	densidad viv/ha.	viviendas	m2t/viv.	edificabilidad m2t					aprovechamiento u.a.	
Estado vigente										
23.464	40	94	149,76	14.078	m2t	x	1	ua/m2t	= 14.078 ua	
Estado Adaptado										
		Libres	66	112,71	43,00%	7.439	m2t	x	1 ua/m2t	7.439 ua
		VPO. Rég. general	70	110,00	44,51%	7.700	m2t	x	0,6827 ua/m2t	5.257 ua
		VPO. Rég. especial	24	90,00	12,48%	2.160	m2t	x	0,6400 ua/m2t	1.382 ua
	69		160			17.299	m2t		14.078 ua	
incremento	72,5%	incremento de	70,21%			incremento de	22,88%			

DILIGENCIA
El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Definitivamente este Documento

Fdo.: La Secretaria

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

superficie m2s	densidad viv/ha.	viviendas	m2t/viv.	edificabilidad m2t					aprovechamiento u.a.	
Estado vigente										
61.647	40	272	135,98	36.988	m2t	x	1	ua/m2t	= 36.988 ua	
Estado Adaptado										
		Libres	271	113,80	70,00%	30.840	m2t	x	1 ua/m2t	30.840 ua
		VPO. Rég. general	101	100,34	23,00%	10.134	m2t	x	0,4719 ua/m2t	4.783 ua
		VPO. Rég. especial	34	90,70	7,00%	3.084	m2t	x	0,4425 ua/m2t	1.365 ua
	60		406			44.058	m2t		36.988 ua	
incremento	50%	incremento de	49,26%			incremento de		19,11%		

IS-10 (ámbito centro)

superficie m2s	densidad viv/ha.	viviendas	m2t/viv.	edificabilidad m2t					aprovechamiento u.a.	
Estado vigente										
4.813	40	19	213,2857	2.888	m2t	x	1	ua/m2t	= 2.888 ua	
Estado Adaptado										
		Libres	22	109,45	70,00%	2.408	m2t	x	1 ua/m2t	2.408 ua
		VPO. Rég. general	7	113,00	23,00%	791	m2t	x	0,4719 ua/m2t	373 ua
		VPO. Rég. especial	3	80,33	7,00%	241	m2t	x	0,4425 ua/m2t	107 ua
	60		31			3.440	m2t		2.888 ua	
incremento	50%	incremento de	52,63%			incremento de		19,11%		

IS-4 (ámbito ensanche; viv. libre = 1.453,03)

superficie m2s	densidad viv/ha.	viviendas	m2t/viv.	edificabilidad m2t					aprovechamiento u.a.	
Estado vigente										
10.953	48	53	195,33	10.353	m2t	x	1	ua/m2t	= 10.353 ua	
Estado Adaptado										
		Libres	23	216,78	37%	4.986	m2t	x	1 ua/m2t	4.986 ua
		VPO. Rég. general	51	139,98	52%	7.139	m2t	x	0,626 ua/m2t	4.469 ua
		VPO. Rég. especial	17	90,00	11%	1.530	m2t	x	0,587 ua/m2t	898 ua
	84		91			13.656	m2t		10.353 ua	
incremento	75%	incremento de	72%			incremento de		31,90%		

DILIGENCIA
El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Definitivamente este Documento

Fdo.: La Secretaria

SRP-1 (ámbito diseminados; viv. libre = 1.000,00)

superficie m2s	densidad viv/ha.	viviendas	m2t/viv.	edificabilidad m2t					aprovechamiento u.a.			
Estado vigente												
749.400	4	300	250	74.940	m2t	x	1	ua/m2t	= 74.940 ua			
Estado Adaptado												
		Libres	216	250,36	70%	54.078,27	m2t	x	1	ua/m2t	54.078	ua
		VPO. Rég. general	138	139,95	25%	19.313,67	m2t	x	0,90960	ua/m2t	17.568	ua
		VPO. Rég. especial	46	83,97	5%	3.862,73	m2t	x	0,85275	ua/m2t	3.294	ua
	5,34		400			77.254,67	m2t				74.940	ua
incremento	33,5%	incremento de	33,3%			incremento de						3,09%

SRP-2 (ámbito diseminados; viv. libre = 1.000,00)

superficie m2s	densidad viv/ha.	viviendas	m2t/viv.	edificabilidad m2t					aprovechamiento u.a.			
Estado vigente												
604.500	2	121	250	30.225	m2t	x	1	ua/m2t	= 30.225 ua			
Estado Adaptado												
		Libres	87	250,70	70%	21.810,97	m2t	x	1	ua/m2t	21.811	ua
		VPO. Rég. general	56	139,10	25%	7.789,63	m2t	x	0,90960	ua/m2t	7.085	ua
		VPO. Rég. especial	19	81,99	5%	1.557,93	m2t	x	0,85275	ua/m2t	1.329	ua
	2,68		162			31.158,53	m2t				30.225	ua
incremento	34%	incremento de	33,9%			incremento de						3,09%

SRP-3 (ámbito diseminados; viv. libre = 1.000,00)

superficie m2s	densidad viv/ha.	viviendas	m2t/viv.	edificabilidad m2t					aprovechamiento u.a.			
Estado vigente												
1.565.600	1	156	400	62.624	m2t	x	1	ua/m2t	= 62.624 ua			
Estado Adaptado												
		Libres	113	399,92	70%	45.190,81	m2t	x	1	ua/m2t	45.191	ua
		VPO. Rég. general	115	140,34	25%	16.139,57	m2t	x	0,90960	ua/m2t	14.680	ua
		VPO. Rég. especial	38	84,94	5%	3.227,92	m2t	x	0,85275	ua/m2t	2.753	ua
	1,70		266			64.558,3	m2t				62.624	ua
incremento	70%	incremento de	70,51%			incremento de						3,09%

DILIGENCIA
El Ayuntamiento en Pleno de fecha
Aprueba Definitivamente este Documento

Fdo.: La Secretaria

SRPB (ámbito diseminados; viv. libre = 1.000,00)

superficie m2s	densidad viv/ha.	viviendas	m2t/viv.	edificabilidad m2t					aprovechamiento u.a.	
Estado vigente										
632.074	3,33	210	200	42.000	m2t	x	1	ua/m2t	= 42.000 ua	
Estado Adaptado										
		Libres	152	199,37	70%	30.304,45	m2t	x	1 ua/m2t	30.305 ua
		VPO. Rég. general	77	140,56	25%	10.823,02	m2t	x	0,90960 ua/m2t	9.847 ua
		VPO. Rég. especial	25	86,58	5%	2.164,60	m2t	x	0,85275 ua/m2t	1.848 ua
	4,02		254			43.292,07	m2t		42.000 ua	
incremento	20,72%	incremento de	20,95%			incremento de		3,08%		

SRF (ámbito diseminados; viv. libre = 1.000,00)

superficie m2s	densidad viv/ha.	viviendas	m2t/viv.	edificabilidad m2t					aprovechamiento u.a.	
Estado vigente										
174.756	5	87	175	15.225	m2t	x	1	ua/m2t	= 15.225 ua	
Estado Adaptado										
		Libres	63	174,39	70%	10.986,68	m2t	x	1 ua/m2t	10.987 ua
		VPO. Rég. general	28	140,14	25%	3.923,81	m2t	x	0,90960 ua/m2t	3.569 ua
		VPO. Rég. especial	9	87,20	5%	784,76	m2t	x	0,85275 ua/m2t	669 ua
	5,72		100			15.695,25	m2t		15.225 ua	
incremento	14,4%	incremento de	14,94%			incremento de		3,01%		

DILIGENCIA
 El Ayuntamiento en Pleno de fecha
 Aprueba Definitivamente este Documento

Fdo.: La Secretaria

SRC (ámbito diseminados; viv. libre = 1.000,00)

superficie m2s	densidad viv/ha.	viviendas	m2t/viv.	edificabilidad m2t	aprovechamiento				u.a.	
Estado vigente										
206.444	2	41	250	10.250	m2t	x	1	ua/m2t	= 10.250 ua	
Estado Adaptado										
		Libres	30	246,32	70%	7.389,60	m2t	x	1 ua/m2t	7.390 ua
		VPO. Rég. general	19	139,03	25%	2.641,64	m2t	x	0,90960 ua/m2t	2.407 ua
		VPO. Rég. especial	6	88,05	5%	528,33	m2t	x	0,85275 ua/m2t	453 ua
	2,66		55			10.566,57	m2t		10.250 ua	
incremento	33%	incremento de	34,15%		incremento de				3,09%	

En Huelva, octubre de 2009.

Alfonso Álvarez Checa, Arqto.

Claudio Rodríguez Centeno, Arqto.