



plan general de ordenación
urbanística de valverde del camino
septiembre 2008

memoria
documento de avance

Este documento ha sido Aprobado
por el Ayuntamiento en Pleno de.....
LA SECRETARIA:

DOCUMENTO DE AVANCE.
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VALVERDE DEL CAMINO.

Septiembre 2008

EQUIPO REDACTOR:

Autores: Claudio Rodríguez Centeno, Arquitecto
María Campanario González, Delineante

Colaboradores: Alfonso Álvarez Checa, Arquitecto
Rocío Delgado Vizcaíno. Lda. en Derecho
Juan Yaque Sánchez, Aparejador
Francisco Márquez Romero, Delineante
Ángel L. Contoso Palanco, Administrativo
Antonia Navarro Lorca, Administrativo
Antonio Oitaben Mora
GTS Consultores

DOCUMENTO DE AVANCE.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VALVERDE DEL CAMINO.

Septiembre 2008

ÍNDICE

1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN.....	3
2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.....	4
3.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y OTRAS AFECCIONES URBANÍSTICAS.....	5
4.- DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA EXISTENTE.....	23
5.- DETERMINACIONES BÁSICAS DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL.....	26
6.- MODELO TERRITORIAL PROPUESTO. COHERENCIA CON LOS PLANES TERRITORIALES VIGENTES.....	30
7.- AVANCE DE LA CLASIFICACIÓN DE LA TOTALIDAD DEL SUELO DEL MUNICIPIO.....	37
8.- DESCRIPCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS.....	41
9.- USOS GLOBALES PROPUESTOS.....	47
10.- PRINCIPALES INTERVENCIONES PROPUESTAS EN LA CIUDAD CONSOLIDADA.....	48
11.- ESTRATEGIA DE RESOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS DE LA VIVIENDA Y DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO.....	50
12.- APROXIMACIÓN A LAS PREVISIONES DE RECURSOS FINANCIEROS Y VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS PROPUESTAS.....	51

Este documento ha sido Aprobado
por el Ayuntamiento en Pleno de.....
LA SECRETARIA:

1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN.

El objetivo básico de todo documento de planeamiento urbanístico debe ser la adecuada disposición en el territorio de los usos que conlleva la actividad humana, a fin de conseguir que éstos se desarrollen en armonía, entre sí y con la naturaleza existente, siendo la aspiración máxima conseguir una sinergia entre esos usos, de modo que la adecuada disposición en el territorio de éstos haga que se apoyen entre sí y se consiga el óptimo aprovechamiento de los mismos.

Para conseguir tan ambicioso objetivo se hace necesario, como paso previo, el oportuno conocimiento de la realidad existente, de las latentes potencialidades y de las tendencias, tanto actuales como futuras, en cuanto a los hábitos de vida de los valverdeños. Todas estas cuestiones ya fueron abordadas en el *Documento de Información y Diagnóstico*, trabajo que forma parte de la redacción del presente Plan General.

Criterios irrenunciables que sirvan de directriz a la formulación del Plan deben ser los básicos en el momento en el que vivimos, y ya apuntados en el *Documento de Bases y Estrategias del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía*; esto es, el aprovechamiento de los potenciales endógenos del territorio, el uso sostenible de los recursos y la cooperación territorial, como los principios rectores para la consecución de un modelo de municipio ordenado.

Este documento ha sido Aprobado
por el Ayuntamiento en Pleno de.....
LA SECRETARIA:

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.

El instrumento urbanístico para la ordenación del municipio de Valverde del Camino es el que define la *Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía* (LOUA). La figura del Plan General de Ordenación Urbanística aparece definida en el Título I, Capítulo II, Sección Primera, Subsección Primera, art. 8 a 10 del referido texto normativo.

Como figura de planeamiento, el Plan General responde a la necesidad, y obligación legal, de dotar al municipio de Valverde del Camino de un instrumento que, a la vez que regule y determine su desarrollo urbanístico, actúe como instrumento de control y gestión del mismo.

El Ámbito de aplicación territorial del Plan General será la totalidad del término municipal de Valverde del Camino.

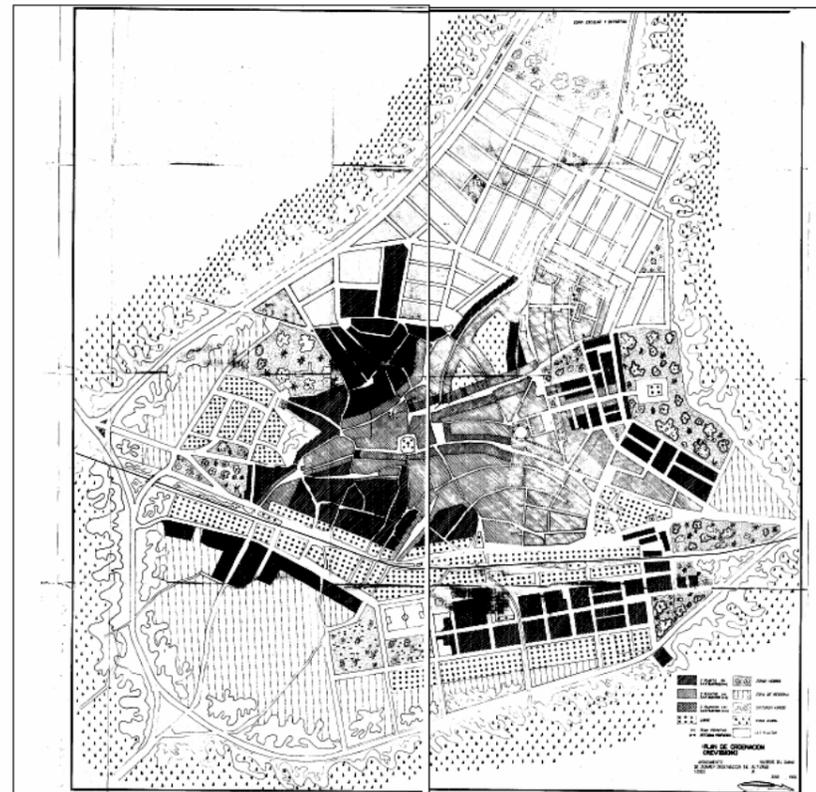
La oportunidad de la formulación viene derivada de dos hechos concretos. En primer lugar y desde un punto de vista formalista y jurídico, todos los municipios, desde la entrada en vigor de la citada Ley, deben adaptar sus planeamientos vigentes a las determinaciones del citado texto legal, con el obligado horizonte de redactar un completo documento de Plan General de Ordenación Urbanística. Por ello, las muy utilizadas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal deben desaparecer de todos los pueblos y ciudades.

El segundo factor que motiva esta redacción es la lógica y necesaria revisión de las determinaciones del vigente documento de planeamiento existente en Valverde del Camino. La figura de planeamiento existente data de 1999 y es lógico que con casi diez años de vida se efectúe una profunda revisión de los aciertos y desaciertos de éste documento, para la redacción de un nuevo texto que se adecue a la cambiante realidad de un dinámico municipio después de una década de vida.

Este documento ha sido Aprobado
 por el Ayuntamiento en Pleno de.....
 LA SECRETARIA:

En el año 1969 se realiza una revisión del Plan General, que corre a cargo del arquitecto Ricardo Anadón Frutos. En general se seguían las directrices marcadas por el documento de planeamiento anterior, si bien y como nota característica, se planteaba un alejamiento de las rondas perimetrales para permitir una mayor disposición del suelo susceptible de urbanizar.

En el esquema apreciamos la ordenación del casco urbano que planteaba esta Revisión.

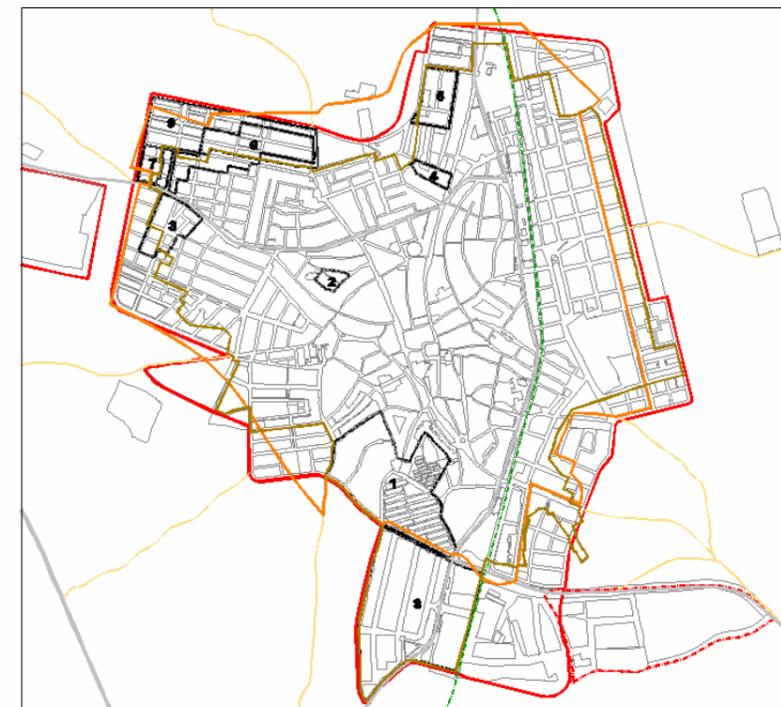


ESQUEMA Nº 6. DETERMINACIONES EN SUELO URBANO DE LA REVISIÓN DEL PLAN DE 1969

Desde esta Revisión y hasta el documento de Normas Subsidiarias en vigor (aprobado definitivamente en 1999), se han redactado una serie de documentos de planeamiento de menor rango que a continuación enumeramos:

- Plan Parcial "Cabezo del Santo", 1974.
- Plan Parcial "La Campana", 1974.
- Plan Parcial "Los Pinos", 1978.
- Plan Especial de Reforma Interior "Viña Fiscal", 1982.
- Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización "Riscos Tintores", 1982.
- Plan Especial de Reforma Interior "Sector Oeste", 1982.
- Plan Especial de reforma Interior "Carretera de Calañas", 1988.
- Ordenanzas de desarrollo complementario, 1983.
- Plan Parcial Industrial "El Monete", 1989.
- Modificación Puntual del PGOU del sector Oeste y de la carretera de Calañas, 1996.

En el plano adjunto se muestra la zonificación de las actuaciones realizadas en el casco urbano previas a la redacción de las Normas Subsidiarias en vigor.



ESQUEMA Nº 7. DELIMITACIONES HISTÓRICAS DE LAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO

<p>Este documento ha sido Aprobado por el Ayuntamiento en Pleno de..... LA SECRETARIA:</p>
--

3.2.- Planeamiento municipal vigente.

La figura de planeamiento vigente en Valverde del Camino son las Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas definitivamente en abril de 1999 y redactadas por los Servicios Técnicos Municipales, con el arquitecto D. José Ramón Moreno como principal responsable.

La figura de planeamiento plantea una ordenación integral del territorio, tanto de los núcleos urbanos como del término municipal global, con una serie de premisas que señalamos a continuación.

Dentro del núcleo urbano:

- Se plantea una ordenación que como principal premisa trata de establecer en los crecimientos la misma densidad que en el núcleo urbano existente. Para ello se estudia este parámetro y se dan las mismas condiciones para los nuevos suelos.
- Se ordenan las situaciones de borde urbano, planteando en estos lugares los crecimientos previstos, tanto de uso residencial, la mayoría, como de uso industrial, localizado éste en continuidad con el existente parque industrial "El Monete". En total se plantean **16 Unidades de Ejecución de uso Residencial y 1 de uso Industrial**.
- Se implementa en gran medida los suelos dotacionales, proponiendo grandes equipamientos, que llegan a ocupar aproximadamente 20 hectáreas. Estos suelos se obtienen por cesión en los no consolidados y por expropiación (la mayor parte de ellos) dentro de los suelos urbanos ya ordenados. En total se plantean **21 Unidades de Ejecución de Dotaciones Públicas**.
- Como grandes operaciones concretas, las Normas plantean una actuación de Reforma Interior en pleno corazón del casco histórico, la Unidad de Ejecución nº 10, que plantea un eje vertebrador dentro del núcleo consolidado, y la definitiva ordenación de los terrenos contiguos al antiguo eje ferroviario, la Unidad de Ejecución nº 17.
- El grado de detalle de la Norma es tal que en ella se plantean una serie de actuaciones concretas que buscan el embellecimiento o la resolución de problemas, con un grado de detalle muy alto. Fruto de esta intención son las **18 Intervenciones Singulares** planteadas, que abarcan un arco de actuación que lleva desde la implantación de viviendas de protección pública hasta la sustitución del edificio de la Casa de la Cultura, que desmerece bastante de la imagen general cuidada del casco tradicional.
- Se sientan las bases de futuros crecimientos más allá de la vigencia de las Normas Subsidiarias, recomendando las próximas zonas de expansión y estableciendo sobre ellas de manera muy acertada unas **Áreas de Tanteo y Retracto**.

En el territorio:

- Se clasifica todo el suelo del término municipal, estableciendo en el no urbanizable distintas categorías de protección, en virtud de la legislación sectorial vigente y de criterios definidos por las propias Normas Subsidiarias. Sobre todo este suelo se establecen las condiciones de uso y edificación pertinentes.
- Se ordenan los tradicionales asentamientos de segunda residencia, -cuatro en concreto-, clasificando estos suelos como urbanizables, proponiendo una serie de **Planes Especiales** para la implementación de infraestructuras y exigiendo a los propietarios la unión de éstos en "Entidades Urbanísticas de Colaboración" con el Ayuntamiento. Además de estos Planes Especiales se ordenan otros dos dentro de la misma clase de suelo, en concreto los referentes a la "Romería de San Pancracio" y en "Los Pinos del Manano".
- Se localiza el diverso patrimonio cultural existente en el término municipal y se prevé la redacción de un **Plan Especial de Protección** de estos bienes.

En los planos adjuntos se muestran las principales determinaciones planteadas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, tanto a nivel territorial como del núcleo urbano.

En el desarrollo de la citada figura de planeamiento han ido surgiendo una serie de contingencias, que unidas a ciertas reflexiones por parte de los valverdeños sobre la implantación de la normativa urbanística, han desembocado en la reforma de ciertos aspectos concretos del documento de planeamiento. En concreto, hasta la fecha se han aprobado cinco Modificaciones Puntuales, que a continuación pasamos a comentar:

- Modificación Puntual nº 1. Aprobación Definitiva el 29 de enero de 2001. La citada Modificación plantea el cambio del sistema de actuación de la Unidad de Ejecución nº 11 "Huerta Perdida", de uso Industrial. En las Normas aparecía el sistema de Compensación y con este documento se pasa a un sistema público, concretamente el de Expropiación.
- Modificación Puntual nº 2. Aprobación Definitiva el 29 de enero de 2001. Mediante este documento se amplían los usos permitidos en una parcela del polígono industrial "El Monete".
- Modificación Puntual nº 3. Aprobación Definitiva el 8 de octubre de 2001. Es quizás la modificación hasta ahora más importante, ya que se modifican ciertos aspectos de las Ordenanzas para el suelo urbano, ante el malestar de gran parte de la población

<p>Este documento ha sido Aprobado por el Ayuntamiento en Pleno de..... LA SECRETARIA:</p>
--

por considerar que el citado reglamento era demasiado estricto en la regulación de aspectos de ocupación, morfológicos e higiénicos.

- Modificación Puntual nº 4. Aprobación Definitiva el 24 de febrero de 2003. En esta modificación se desafectan por un lado terrenos públicos de la Unidad de Ejecución nº 11 y se crea por otro una Unidad de Ejecución nueva, la nº 18 "Induval", que recoge una actividad industrial existente.
- Modificación Puntual nº 5. Aprobación Definitiva el 31 de mayo de 2004. Esta es junto a la tercera, la de mayor calado. En ella se plantean varias innovaciones. Por un lado, se divide la Unidad de Ejecución nº 3 en dos partes, al objeto de hacer viable la actuación. Por otro, se divide la Unidad de Ejecución nº 14 en dos Intervenciones Singulares (IS 19 y 20), con el mismo propósito que el anterior. Por otro lado se regula más pormenorizadamente la Intervención Singular nº4, destinada a viviendas de protección oficial y por último se cambian algunos artículos de las Ordenanzas. Se intenta regular la actividad industrial de los Pinos de Manano mediante la Unidad de Ejecución nº 21, si bien esta actuación queda en suspenso con la Resolución de la *Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo*.

Como resultado de todas estas modificaciones, obtenemos una imagen final de la Normas Subsidiarias en vigor que se plasma en los planos adjuntos a esta Memoria.

3.3.- Desarrollo del planeamiento y programación en ejecución.

Como hemos comentado en el apartado anterior, el documento de Normas Subsidiarias proponía una serie de actuaciones, tanto en suelo urbano como en no urbanizable. En las siguientes páginas, vamos a pormenorizar cada una de estas actuaciones, comentando el grado de desarrollo y programación de la misma.

En el **núcleo urbano**, el suelo se clasifica como urbano y urbanizable. Después de la entrada en vigor de las Modificaciones Puntuales propuestas, el documento plantea un total de 20 Unidades de Ejecución, 15 de tipo Residencial y 5 de uso Industrial. Además de esto, se proponen 23 Unidades de Ejecución de Dotaciones Públicas, es decir, con uso global de Equipamientos y 20 Intervenciones Singulares.

A continuación establecemos un exhaustivo estudio del desarrollo de estos tres tipos de áreas de gestión.

Este documento ha sido Aprobado
 por el Ayuntamiento en Pleno de.....
 LA SECRETARIA:

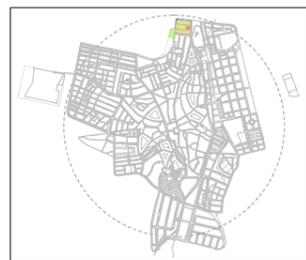
Unidad de Ejecución nº 1: Las Minillas



LOCALIZACION

Objetivos: Completar el núcleo urbano por el norte.
 Generar oferta de Ciudad Jardín.
 Superficie Ámbito: 29.046 m²
 Nº máximo viviendas: 20, en tipología Ciudad Jardín.
 Dotaciones: SELDUP, SIPS (Social Privado), Docente (en UEDP).
 Estado Actual. Previsión: No se ha desarrollado. No hay expectativa.

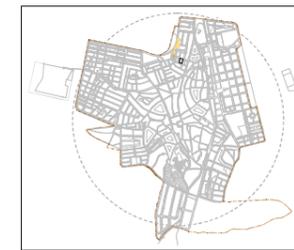
Unidad de Ejecución nº 2: Los Tintoneros



LOCALIZACION

Objetivos: Completar el núcleo urbano por el norte.
 Absorber edificaciones existentes.
 Superficie Ámbito: 22.543 m²
 Nº máximo viviendas: 87, en tipología Manzana Lineal con doble fachada.
 Dotaciones: SELDUP, SIPS (Comercial), Docente (en UEDP)
 Estado Actual. Previsión: No se ha desarrollado. Se está gestionando por empresa importante del sector.

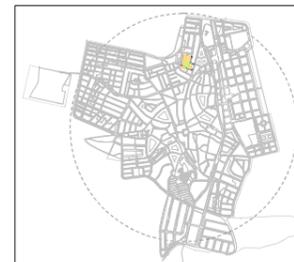
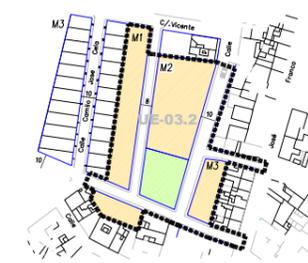
Unidad de Ejecución nº 3.1: Riscos Tintones



LOCALIZACION

Objetivos: Completar sector interior de la trama urbana.
 Superficie Ámbito: 6.271 m²
 Nº máximo viviendas: 25, en tipología Plurifamiliar en manzana cerrada.
 Dotaciones: SELDUP y Docente (ambos en UEDP)
 Estado Actual. Previsión: No se ha desarrollado. No hay expectativa.

Unidad de Ejecución nº 3.2: Prolongación Miguel Hernández

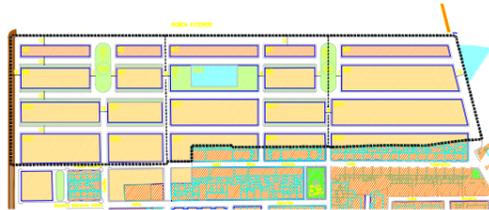


LOCALIZACION

Objetivos: trama urbana y generar espacios libres.
 Superficie Ámbito: 9.604 m²
 Nº máximo viviendas: 53 (todas en VPO), en tipología Plurifamiliar Manzana Cerrada y Unifamiliares Adosadas.
 Dotaciones: SELDUP, SIPS (Social, en UEDP), Docente (en UEDP)
 Estado Actual. Previsión: Está en trámites de comienzo.

Este documento ha sido Aprobado
 por el Ayuntamiento en Pleno de.....
 LA SECRETARIA:

Unidad de Ejecución nº 4: Los Cordoneros



LOCALIZACION

Objetivos: Completar el desarrollo del sector Norte-Oeste de la población, reordenando figuras de planeamiento parcial anterior.

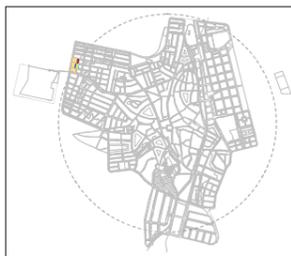
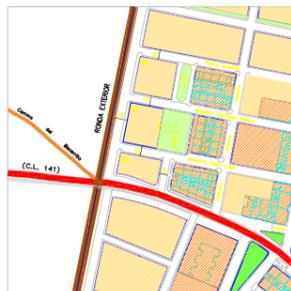
Superficie Ámbito: 73.671 m²

Nº máximo viviendas: 295, en tipologías diversas.

Dotaciones: SELDUP (parte en UEDP), SIPS (Social), Docente (en UEDP)

Estado Actual. Previsión: Se ha desarrollado un tercio, estando los otros en trámites de gestión.

Unidad de Ejecución nº 5: Cruz de Calañas



LOCALIZACION

Objetivos: Generar ofertas de vivienda social. Completar ensanche oeste hasta ronda exterior.

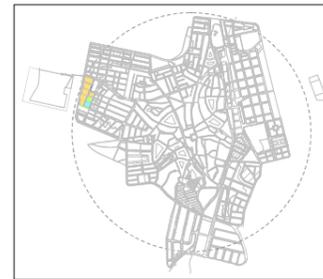
Superficie Ámbito: 8.000 m²

Nº máximo viviendas: 32, en tipología Manzana Cerrada.

Dotaciones: SELDUP, SIPS (Comercial), Docente (en UEDP)

Estado Actual. Previsión: Ya está ejecutada.

Unidad de Ejecución nº 6: Viña Fiscal



LOCALIZACION

Objetivos: Completar sector Viña Fiscal hasta Ronda Exterior.

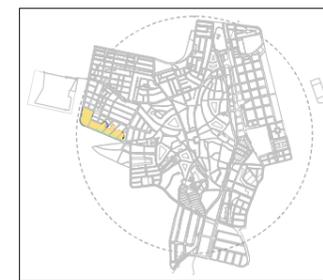
Superficie Ámbito: 25.120 m²

Nº máximo viviendas: 100, en tipología Manzana Cerrada.

Dotaciones: SELDUP, SIPS (Comercial), Docente.

Estado Actual. Previsión: No se han detectado indicios de actividad de transformación.

Unidad de Ejecución nº 7: Camino al Cuervo



LOCALIZACION

Objetivos: Rematar el sector sur de calle Toledo. Conexión con sector Viña Fiscal.

Superficie Ámbito: 33.887 m²

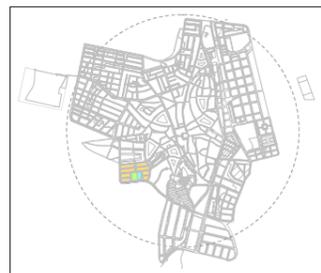
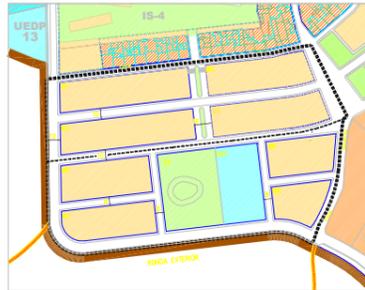
Nº máximo viviendas: 136, en tipología Manzana Cerrada y Manzana Lineal con doble fachada.

Dotaciones: SELDUP (en UEDP), SIPS (Comercial), Docente (en UEDP).

Estado Actual. Previsión: No se han detectado indicios de actividad de transformación.

Este documento ha sido Aprobado
 por el Ayuntamiento en Pleno de.....
 LA SECRETARIA:

Unidad de Ejecución nº 8: Peña Hierro



LOCALIZACION

Objetivos: Crear nuevo suelo residencial al sur del núcleo urbano. Completar sector en tre los cabezos "Molino" y "El Santo".

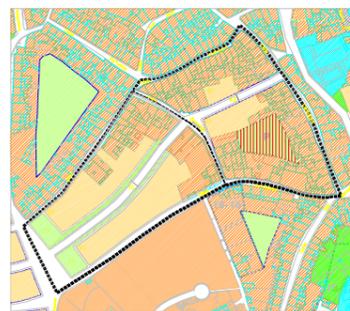
Superficie Ámbito: 42.690 m²

Nº máximo viviendas: 171, en tipología Unifamiliar en hilera y Plurifamiliar en Manzana Lineal

Dotaciones: SELDUP, SIPS (Deportivo, en UEDP), Docente.

Estado Actual. Previsión: En tramitación. En estos momentos se están redactando Bases y Estatutos Junta de Compensación.

Unidad de Ejecución nº 9: Callejón Curtidores



LOCALIZACION

Objetivos: Propiciar la conexión del centro histórico con la Ronda Exterior.

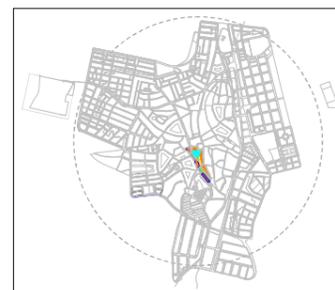
Superficie Ámbito: 34.646 m²

Nº máximo viviendas: 59, en tipología Manzana Cerrada y Lineal a doble fachada

Dotaciones: SELDUP, SIPS (Social), Docente (en UEDP)

Estado Actual. Previsión: Por ser una Unidad estratégica, el Ayuntamiento está intentando su puesta en marcha.

Unidad de Ejecución nº 10: Prolongación Valle de la Fuente



LOCALIZACION

Objetivos: Resolver la red básica de alcantarillado, con la apertura de nueva calle.

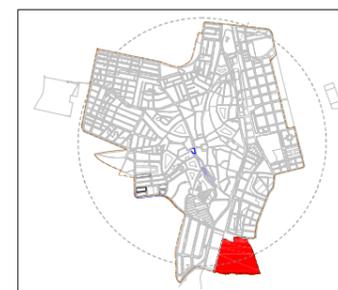
Superficie Ámbito: 24.991 m²

Nº máximo viviendas: 109, en tipología Manzana Lineal.

Dotaciones: SELDUP, SIPS (Social), Docente.

Estado Actual. Previsión: Está parcialmente ejecutada y en desarrollo lo que resta..

Unidad de Ejecución nº 11: Huerta Perdida



LOCALIZACION

Objetivos: Generar nueva oferta de suelo industrial en conexión con el existente.

Superficie Ámbito: 97.853 m²

Nº máximo viviendas: - (Naves Industriales).

Dotaciones: SELDUP, SIPS (Comercial y Social), aparcamientos.

Estado Actual. Previsión: Ya está ejecutada.

Este documento ha sido Aprobado
 por el Ayuntamiento en Pleno de.....
 LA SECRETARIA:

Unidad de Ejecución nº 12: El Rollo



LOCALIZACION

Objetivos: Ordenar un sector urbano de crecimiento espontáneo y degradado. Favorecer el desarrollo hacia el este.

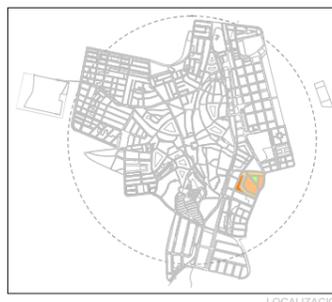
Superficie Ámbito: 71.326 m²

Nº máximo viviendas: 229, en tipología Manzana Cerrada.

Dotaciones: SELDUP, SIPS (Comercial), Docente (parte en UEDP), aparcamientos.

Estado Actual. Previsión: No se ha detectado actividad de transformación.

Unidad de Ejecución nº 13: La Carrasca



LOCALIZACION

Objetivos: Consolidar manzanas en formación. Generar ofertas de Ciudad Jardín.

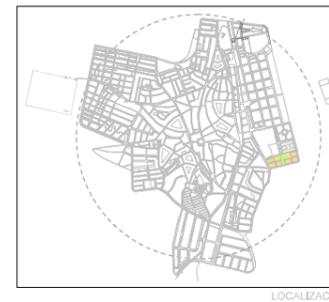
Superficie Ámbito: 40.275 m²

Nº máximo viviendas: 108, en tipología Manzana Lineal con doble fachada y Unifamiliar Aislada.

Dotaciones: SELDUP, SIPS (Comercial), Docente (en UEDP), aparcamientos.

Estado Actual. Previsión: En ejecución material.

Unidad de Ejecución nº 15: Villazgo Sur



LOCALIZACION

Objetivos: Completar por el sur la Barriada de Triana. Generar oferta de vivienda plurifamiliar

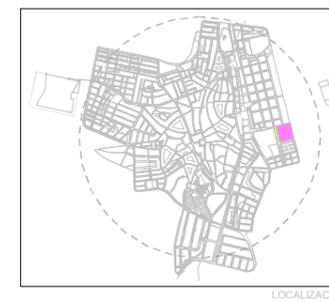
Superficie Ámbito: 23.464 m²

Nº máximo viviendas: 94, en tipología Manzana Cerrada.

Dotaciones: SELDUP, SIPS (Comercial), Docente (en UEDP), aparcamientos.

Estado Actual. Previsión: Promovida por la Empresa Municipal de la Vivienda, en tramitación.

Unidad de Ejecución nº 16: Villazgo Norte



LOCALIZACION

Objetivos: Enlazar Barrio de Triana con la Barriada de Villazgo. Generar oferta de vivienda plurifamiliar.

Superficie Ámbito: 19.513 m²

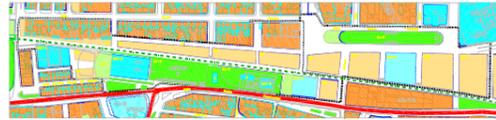
Nº máximo viviendas: 78, en tipología Manzana Cerrada.

Dotaciones: SELDUP, SIPS (Comercial), Docente (en UEDP), Aparcamientos.

Estado Actual. Previsión: No se ha detectado actividad de transformación.

Este documento ha sido Aprobado
 por el Ayuntamiento en Pleno de.....
 LA SECRETARIA:

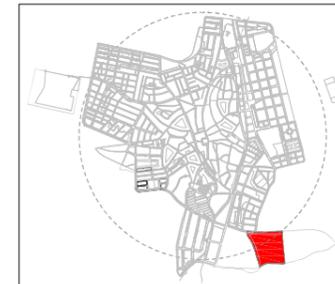
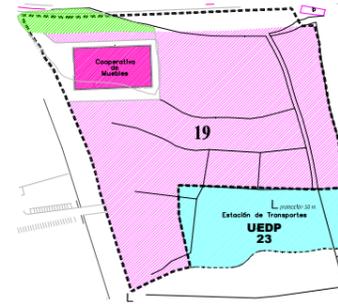
Unidad de Ejecución nº 17: Ferrocarril del Buitrón



LOCALIZACION

Objetivos: Ocupar antiguos terrenos ferrocarril y conectar Triana con Centro Histórico.
 Superficie Ámbito: 68.133 m²
 Nº máximo viviendas: 272, en tipologías varias.
 Dotaciones: SELDUP, SIPS (Asistencial), Aparcamientos.
 Estado Actual. Previsión: Por ser de estratégica localización, el Ayuntamiento está incentivando su puesta en marcha.

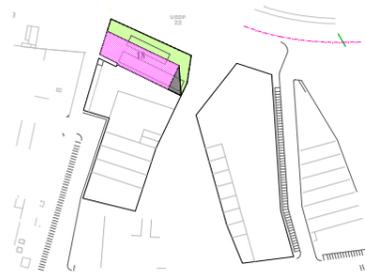
Unidad de Ejecución nº 19: Callejón de Niebla



LOCALIZACION

Objetivos: Ampliación del parque industrial existente.
 Superficie Ámbito: 50.000 m²
 Uso Global: Industrial.
 Dotaciones: SELDUP, SIPS (Deportivo, Comercial, Social), Aparcamientos.
 Estado Actual. Previsión: Promovida por la Empresa Municipal, está en desarrollo.

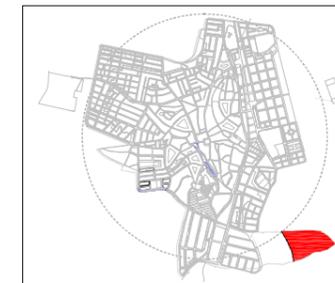
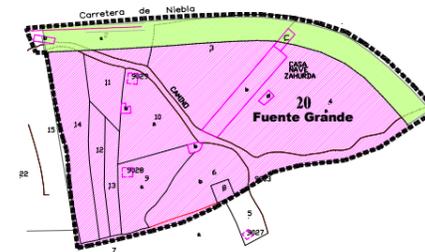
Unidad de Ejecución nº 18: Induval



LOCALIZACION

Objetivos: Regularizar y armonizar situación existente con el nuevo parque empresarial de la UE11.
 Superficie Ámbito: 3.125 m²
 Uso Global: Industrial.
 Dotaciones: SELDUP, Aparcamientos.
 Estado Actual. Previsión: Está parcialmente consolidada.

Unidad de Ejecución nº 20: Fuente Grande



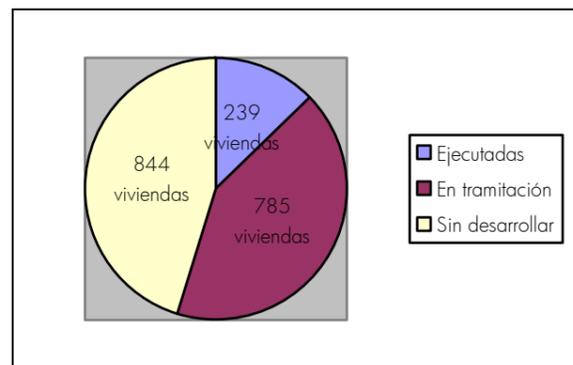
LOCALIZACION

Objetivos: Ampliación de suelos para uso industrial.
 Superficie Ámbito: 74.840 m²
 Uso Global: Industrial
 Dotaciones: SELDUP, SIPS (Deportivo, Comercial, Social), Aparcamientos.
 Estado Actual. Previsión: Permanece como suelo reservado para su puesta en marcha cuando sea necesario.

Este documento ha sido Aprobado
 por el Ayuntamiento en Pleno de.....
 LA SECRETARIA:

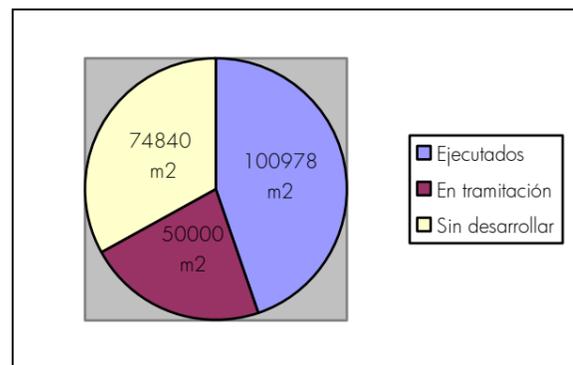
Como resumen informativo del cumplimiento de las Normas Subsidiarias en cuanto a desarrollo de las Unidades de Ejecución previstas, podemos comentar los siguientes aspectos.

En las 15 Unidades de Ejecución de **uso global residencial**, se planteaban la edificación de 1.868 viviendas. Pues bien, a fecha de hoy, se han ejecutado un total de 239, las coincidentes con las Unidades de Ejecución nº 5, 10 y parte de la 4. En tramitación o en ejecución de obras se encuentran las Unidades de Ejecución nº 2, 3.2, 8, 13, 15 y 17. Del resto de Unidades de Ejecución no se puede decir que se haya iniciado ningún tipo de actuación para el desarrollo de las mismas. En el esquema adjunto se muestra el desarrollo residencial mencionado.



Desarrollo de viviendas en las Unidades de Ejecución propuestas

Para las Unidades de Ejecución de suelo destinado a **uso global industrial**, debemos comentar que dos de ellas están en funcionamiento, una en tramitación y otra no se ha desarrollado todavía, como muestra el gráfico adjunto.



Superficie de suelo industrial en Unidades de Ejecución

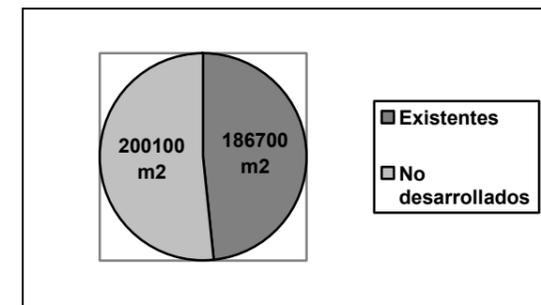
Este documento ha sido Aprobado
por el Ayuntamiento en Pleno de.....
LA SECRETARIA:

ESTUDIO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS PLANTEADAS EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

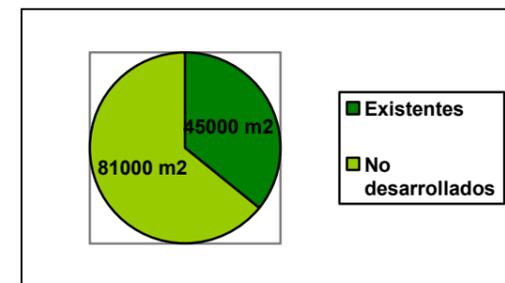
	USO	SUPERFICIE ACTUAL	SUPERFICIE AMPLIACIÓN	SUPERFICIE TOTAL	TITULARIDAD ACTUAL	GRADO DESARROLLO
UEDP 1	EQUIPAMIENTO	3.200 m ²	-	3.200 m ²	PÚBLICA	SIN DESARROLLAR
UEDP 2	SELDUP	-	15.500 m ²	15.500 m ²	PRIVADA	SIN DESARROLLAR
UEDP 3	SELDUP EQUIPAMIENTO	16.400 m ² 500 m ²	-	16.400 m ² 500 m ²	PÚBLICA	CONSOLIDADO
UEDP 4	EQUIPAMIENTO	5.500 m ²	20.500 m ²	26.000 m ²	PRIVADA	SIN DESARROLLAR
UEDP 5	EQUIPAMIENTO	-	10.400 m ²	10.400 m ²	PÚBLICA/PRIVADA	SIN DESARROLLAR
UEDP 6	EQUIPAMIENTO	-	2.000 m ²	2.000 m ²	PÚBLICA/PRIVADA	SIN DESARROLLAR
UEDP 7	SELDUP EQUIPAMIENTO	6.600 m ² 600 m ²	-	6.600 m ² 600 m ²	PÚBLICA	CONSOLIDADA
UEDP 8	SELDUP	-	31.500 m ²	31.500 m ²	PÚBLICA/PRIVADA	SIN DESARROLLAR
UEDP 9	EQUIPAMIENTO	71.900 m ²	41.500 m ²	113.400 m ²	PÚBLICA/PRIVADA	SIN DESARROLLAR
UEDP 10	EQUIPAMIENTO	8.300 m ²	-	8.300 m ²	PÚBLICA	CONSOLIDADA
UEDP 11	EQUIPAMIENTO	1.700 m ²	-	1.700 m ²	PRIVADA	CONSOLIDADA
UEDP 12	SELDUP	-	25.100 m ²	25.100 m ²	PÚBLICA	SIN DESARROLLAR
UEDP 13	EQUIPAMIENTO	8.500 m ²	5.500 m ²	14.000 m ²	PÚBLICA/PRIVADA	SIN DESARROLLAR
UEDP 14	EQUIPAMIENTO	30.800 m ²	6.700 m ²	37.500 m ²	PRIVADA	SIN DESARROLLAR
UEDP 15	SELDUP	-	8.900 m ²	8.900 m ²	PRIVADA	SIN DESARROLLAR
UEDP 16	SELDUP	4.700 m ²	-	4.700 m ²	PÚBLICA	CONSOLIDADA
UEDP 17	EQUIPAMIENTO	1.700 m ²	1.200 m ²	2.900 m ²	PÚBLICA/PRIVADA	SIN DESARROLLAR
UEDP 18	EQUIPAMIENTO	2.700 m ²	-	2.700 m ²	PRIVADA	CONSOLIDADA
UEDP 19	EQUIPAMIENTO	17.300 m ²	-	17.300 m ²	PÚBLICA/PRIVADA	CONSOLIDADA

UEDP 20	EQUIPAMIENTO	-	12.500 m ²	12.500 m ²	PÚBLICA/PRIVADA	SIN DESARROLLAR
UEDP 21	EQUIPAMIENTO	9.500 m ²	3.400 m ²	12.900 m ²	PÚBLICA	SIN DESARROLLAR
UEDP 23	EQUIPAMIENTO	-	1.100 m ²	1.100 m ²	PRIVADA	SIN DESARROLLAR
UEDP 24	EQUIPAMIENTO	-	1.200 m ²	1.200 m ²	PRIVADA	SIN DESARROLLAR

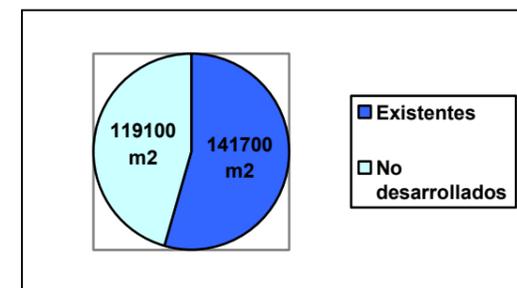
Como conclusión y dentro del grado de desarrollo de las Dotaciones propuestas, establecemos el siguiente resumen numérico:



Estado global de las Dotaciones descritas en las vigentes Normas Subsidiarias



Estado de los Espacios Libres descritos en las vigentes Normas Subsidiarias

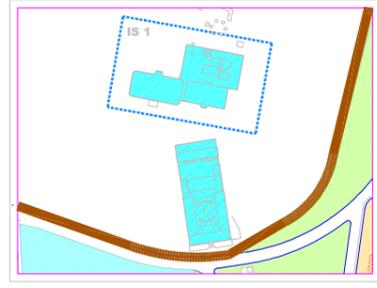


Estado de los Equipamientos descritos en las vigentes Normas Subsidiarias

Este documento ha sido Aprobado
 por el Ayuntamiento en Pleno de.....
 LA SECRETARIA:

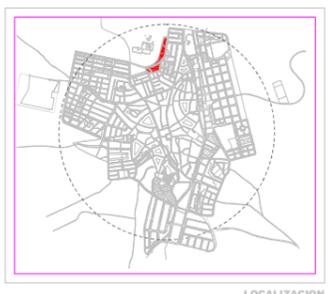
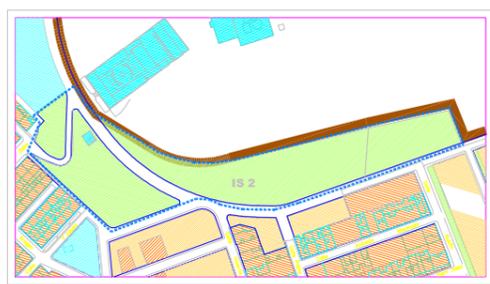
ESTUDIO DE LAS INTERVENCIONES SINGULARES PLANTEADAS EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Intervención Singular nº 1. Entorno Depuradora

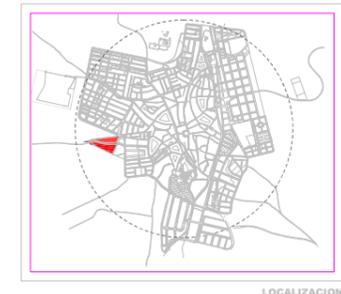
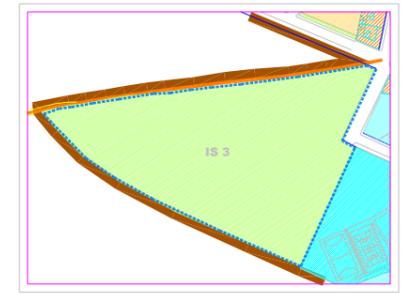


Objetivos: Tratamiento paisajístico del entorno para ocultar de vistas el conjunto de edificaciones.
 Superficie Ámbito: 10.044 m²
 Clasificación y Usos: Urbano. Infraestructura, abastecimiento de agua.
 Procedimiento Ejecución: Proyecto de Urbanización, iniciativa Pública.
 Estado Actual. Previsión: No se ha ejecutado. No parece obra prioritaria.

Intervención Singular nº 2. Área Recreativa Riscos Tintones

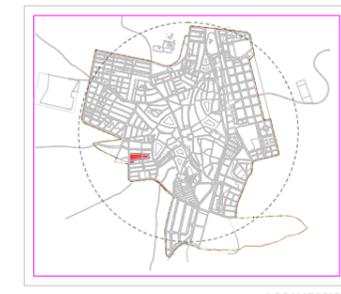


Objetivos: Creación de un parque lineal que vaya conectando con las calles de la población.
 Superficie Ámbito: 19.856 m²
 Clasificación y Usos: Urbano. Dotacional, Áreas libres
 Procedimiento Ejecución: Proyecto de Urbanización, iniciativa Pública.
 Estado Actual. Previsión: No se ha ejecutado. De difícil intervención por lo escarpado del territorio.



Objetivos: Crear el tercer parque importante de la población.
 Superficie Ámbito: 24.924 m²
 Clasificación y Usos: Urbano. Zona verde rotacional.
 Procedimiento Ejecución: Proyecto de Urbanización, iniciativa Pública.
 Estado Actual. Previsión: No se ha ejecutado. Actuación estratégica y necesaria cuando se desarrollen las Unidades de Ejecución de esa zona.

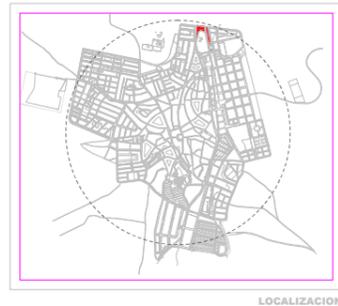
Intervención Singular nº 4. Promoción Pública de Viviendas



Objetivos: Construcción de viviendas públicas y completar edificación privada.
 Superficie Ámbito: 19.856 m²
 Clasificación y Usos: Urbano. Residencial
 Procedimiento Ejecución: Proyecto de Edificación y Urbanización, iniciativa Pública/Privada.
 Estado Actual. Previsión: Se está tramitando.

Este documento ha sido Aprobado
 por el Ayuntamiento en Pleno de.....
 LA SECRETARIA:

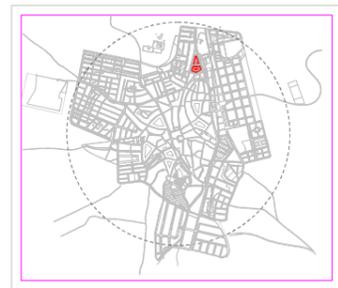
Intervención Singular nº 5. Entorno Casa Dirección



LOCALIZACION

Objetivos: Proteger el perímetro de la Casa Dirección con arbolado y crear zona de aparcamientos.
 Superficie Ámbito: 10.311 m²
 Clasificación y Usos: Urbano. Rotacional zona verde.
 Procedimiento Ejecución: Proyecto de Urbanización, iniciativa Pública.
 Estado Actual. Previsión: Se ha ejecutado parcialmente; en concreto, los aparcamientos.

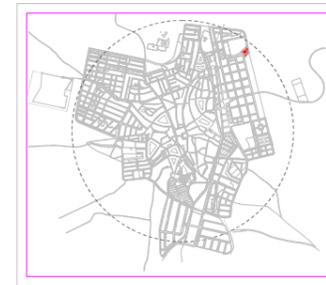
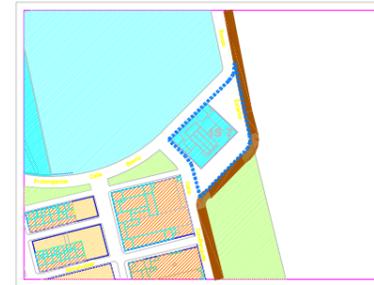
Intervención Singular nº 6. Manzana Cooperativa de Muebles



LOCALIZACION

Objetivos: Apertura de viario que conecte calle Franco con CN-435.
 Superficie Ámbito: 12.073 m²
 Clasificación y Usos: Urbano. Residencial.
 Procedimiento Ejecución: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización. Iniciativa Privada.
 Estado Actual. Previsión: Se ha ejecutado.

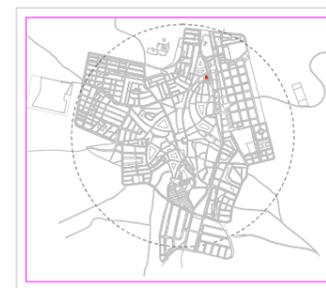
Intervención Singular nº 7. Matadero



LOCALIZACION

Objetivos: Acondicionar el edificio existente para usos Dotacionales.
 Superficie Ámbito: 3.517 m²
 Clasificación y Usos: Urbano. Equipamiento público.
 Procedimiento Ejecución: Proyecto de Rehabilitación y Urbanización. Iniciativa Pública.
 Estado Actual. Previsión: No se ha ejecutado. Aún siendo un elemento estratégico, la zona no se ha desarrollado, por tanto todavía no es prioritaria su intervención..

Intervención Singular nº 8. Estación de Autobuses

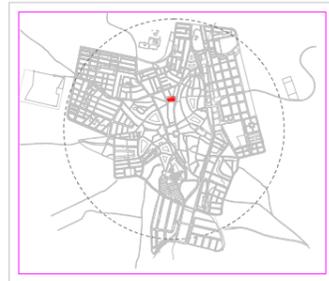


LOCALIZACION

Objetivos: Implantar una estación para las líneas de transporte.
 Superficie Ámbito: 2.544 m²
 Clasificación y Usos: Urbano. Dotacional, Comercial.
 Procedimiento Ejecución: Proyecto de Edificación. Iniciativa Pública.
 Estado Actual. Previsión: No se ha ejecutado, siendo una actuación preferente a nuestro juicio.

Este documento ha sido Aprobado
 por el Ayuntamiento en Pleno de.....
 LA SECRETARIA:

Intervención Singular nº 9. Entorno Plaza de Toros



LOCALIZACION

Objetivos: Resaltar los valores históricos y formales de la Plaza de Toros.

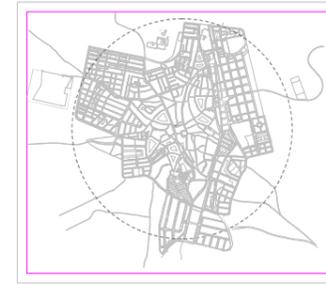
Superficie Ámbito: 3.926 m²

Clasificación y Usos: Urbano. Dotacional, Residencial.

Procedimiento Ejecución: Estudio de Detalle. Iniciativa Pública.

Estado Actual. Previsión: No se ha ejecutado. Al ser la Plaza de Toros privada, la intervención es bastante compleja.

Intervención Singular nº 11. Plaza Ramón y Cajal



LOCALIZACION

Objetivos: Producir nueva fachada en alineación con la Plaza Ramón y Cajal.

Superficie Ámbito: 413 m²

Clasificación y Usos: Urbano. Residencial, Comercial.

Procedimiento Ejecución: Estudio de Detalle. Iniciativa Pública.

Estado Actual. Previsión: No se ha ejecutado. Al ser necesarias expropiaciones, la tramitación se complejiza.

Intervención Singular nº 10. Fábrica de Aguardiente



LOCALIZACION

Objetivos: Establecer condiciones específicas de edificación, con apertura de calle y creación de zonas verdes.

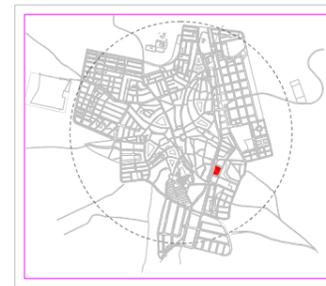
Superficie Ámbito: 4.813 m²

Clasificación y Usos: Urbano. Residencial, Comercial, Dotacional.

Procedimiento Ejecución: Estudio de Detalle. Iniciativa Privada.

Estado Actual. Previsión: No se ha ejecutado. Aún siendo una actuación a nuestro juicio preferente, al ser de iniciativa privada la gestión es complicada.

Intervención Singular nº 12. Fuente La Charca



LOCALIZACION

Objetivos: Acondicionar el espacio público existente para prestar servicio a las nuevas áreas residenciales.

Superficie Ámbito: 5.205 m²

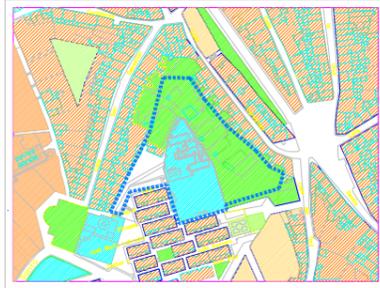
Clasificación y Usos: Urbano. Dotacional.

Procedimiento Ejecución: Proyecto de Urbanización. Iniciativa Pública.

Estado Actual. Previsión: Se ha ejecutado.

Este documento ha sido Aprobado
 por el Ayuntamiento en Pleno de.....
 LA SECRETARIA:

Intervención Singular nº 13. Entorno Guardería Infantil



LOCALIZACION

Objetivos: Preservar zona arbolada en ladera, acondicionar el espacio libre en guardería y resolver accesibilidad.

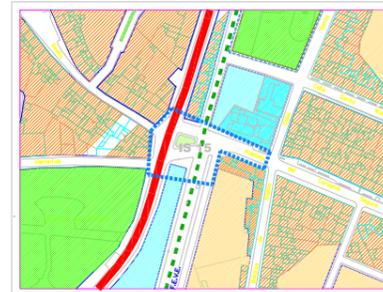
Superficie Ámbito: 8.436 m²

Clasificación y Usos: Urbano. Dotacional.

Procedimiento Ejecución: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización. Iniciativa Pública.

Estado Actual. Previsión: No se ha ejecutado. De difícil intervención por ser el ámbito en parte zona privada.

Intervención Singular nº 15. Cruce Travesías



LOCALIZACION

Objetivos: Resolver cruce CN-435 y Avda. Cardenal Segura.

Superficie Ámbito: 3.407 m²

Clasificación y Usos: Urbano. Espacio Público.

Procedimiento Ejecución: Proyecto de Urbanización. Iniciativa Pública.

Estado Actual. Previsión: No se ha ejecutado, siendo ésta una actuación importante para resolver nudo viario..

Intervención Singular nº 14. Herrerías Toril



LOCALIZACION

Objetivos: Consolidar un vacío urbano en el interior de manzana.

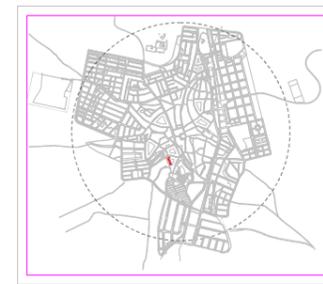
Superficie Ámbito: 4.841 m²

Clasificación y Usos: Urbano. Residencial, Rotacional, Área libre.

Procedimiento Ejecución: Proyecto de Urbanización y Parcelación. Iniciativa Privada.

Estado Actual. Previsión: Se está ejecutando.

Intervención Singular nº 16. Travesía a calle Curtidores



LOCALIZACION

Objetivos: Ordenar los volúmenes de edificación en un sector con fuerte pendiente.

Superficie Ámbito: 2.358 m²

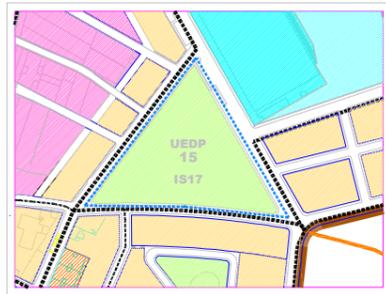
Clasificación y Usos: Urbano. Residencial.

Procedimiento Ejecución: Proyecto de Urbanización. Iniciativa Privada.

Estado Actual. Previsión: Se ha ejecutado.

Este documento ha sido Aprobado
 por el Ayuntamiento en Pleno de.....
 LA SECRETARIA:

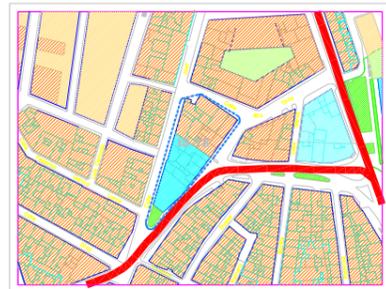
Intervención Singular nº 17. La Corchera



LOCALIZACION

Objetivos: Obtener espacio libre para la zona y para albergar recinto ferial.
 Superficie Ámbito: 10.282 m²
 Clasificación y Usos: Urbano. Área libre.
 Procedimiento Ejecución: Proyecto de Urbanización. Iniciativa Pública.
 Estado Actual. Previsión: No se ha ejecutado. Al necesitarse expropiación habrá de reflexionarse sobre la necesidad de este espacio como Dotacional.

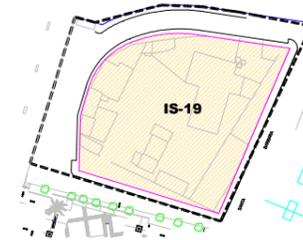
Intervención Singular nº 18. Casa de la Cultura



LOCALIZACION

Objetivos: Mejorar imagen urbana y readaptar edificios dotacionales.
 Superficie Ámbito: 3.693 m²
 Clasificación y Usos: Urbano. Dotacional.
 Procedimiento Ejecución: Proyecto de Edificación. Iniciativa Pública.
 Estado Actual. Previsión: No se ha ejecutado. La imagen poco acorde del edificio hace preferente la intervención.

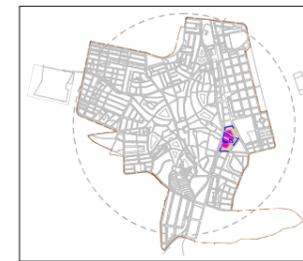
Intervención Singular nº 19. Fábrica de Jabón



LOCALIZACION

Objetivos: Creación de un área residencial, con mantenimiento de elemento arquitectónico.
 Superficie Ámbito: 5.026 m²
 Clasificación y Usos: Urbano. Residencial y Compatible.
 Procedimiento Ejecución: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización. Iniciativa Privada.
 Estado Actual. Previsión: En tramitación.

Intervención Singular nº 20. Santa Bárbara

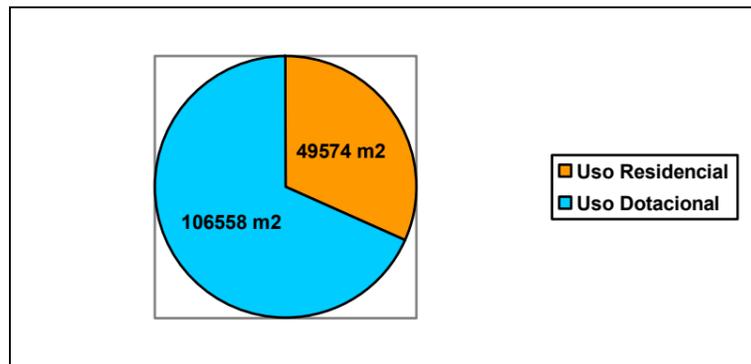


LOCALIZACION

Objetivos: Formación de trama urbana residencial para aislamiento del sector industrial.
 Superficie Ámbito: 9.546 m²
 Clasificación y Usos: Urbano. Residencial y Compatible.
 Procedimiento Ejecución: Proyecto de Urbanización y Edificación. Iniciativa Privada.
 Estado Actual. Previsión: No se ha iniciado la tramitación.

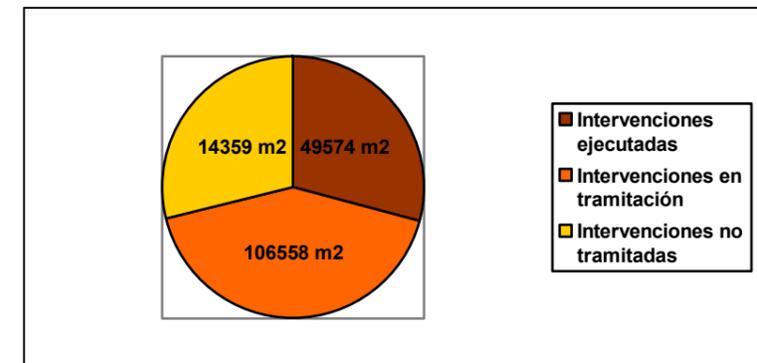
Este documento ha sido Aprobado
 por el Ayuntamiento en Pleno de.....
 LA SECRETARIA:

Como conclusiones sobre las Intervenciones Singulares podemos resumir bajo los siguientes datos estadísticos. Sobre un total de 106.132 m² a ordenar mediante este tipo de actuaciones, 49.574 m² se destinan a uso global Residencial y el resto, esto es, 106.558 m² se dedican a diversos tipos de Dotaciones. En la tabla adjunta podemos apreciar de manera gráfica la distribución de metros cuadrados por uso global.



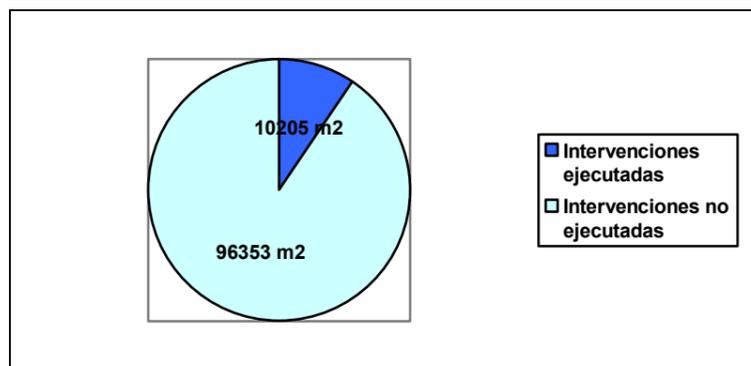
Distribución por usos globales de las 20 Intervenciones Singulares

Para el caso de las Intervenciones de uso Residencial, se han ejecutado la número 6 y la 16, estando en tramitación las numero 4, 14 y 19, lo que supone la situación de consolidación que se plasma en la gráfica adjunta.



Grado de ejecución de las Intervenciones de carácter Residencial

Para el uso global Dotacional, se han ejecutado las Intervenciones Singulares nº 12 y parcialmente la 5, lo que supone un total de 10.205 m² ordenados.



Grado de ejecución de las Intervenciones de carácter Dotacional

Este documento ha sido Aprobado
por el Ayuntamiento en Pleno de.....
LA SECRETARIA:

Una vez estudiado con detenimiento el grado de desarrollo de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal en el suelo urbano, debemos comentar la tramitación de las figuras de desarrollo establecidas en el resto del **territorio**.

Recordemos que la Norma intentaba ordenar los cuatro asentamientos edificados en el territorio (recordemos que eran "Los Pinos", "Puerto Blanco", "La Florida" y "Los Campillos") mediante su clasificación como Suelo Urbanizable, con la creación de unas figuras de desarrollo que eran los Planes Especiales para consolidar estas zonas, protegiendo el medio físico e implementando las infraestructuras.

Por otro lado, en las Normas Urbanísticas se daba toda una serie de parámetros urbanísticos para la edificación en estos ámbitos. La confusión de ordenar un suelo urbanizable con Planes Especiales (no contemplada desde el vigente ordenamiento jurídico), junto con las ordenanzas de edificación contempladas en el documento de planeamiento crean gran confusión a la hora de gestionar estos espacios. Por el momento y como gran infraestructura se está procediendo a la dotación de agua al asentamiento más extenso, esto es, Los Pinos. El nuevo Plan General deberá reordenar de manera prioritaria la situación de los cuatro ámbitos mencionados.

Además de estos Planes Especiales, se establecía un Plan Especial para la ordenación de los terrenos del entorno de la ermita de San Pancracio, que no se ha llevado a la práctica todavía.

Dentro del suelo no urbanizable se establecía un Plan Especial de Protección de los Bienes Culturales que existen en el municipio, y que tampoco se ha llevado a la práctica en el tiempo de vigencia de las presentes Normas Subsidiarias.

<p>Este documento ha sido Aprobado por el Ayuntamiento en Pleno de..... LA SECRETARIA:</p>
--

4.- DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA EXISTENTE.

En el municipio de Valverde del Camino, a grandes rasgos, podemos decir que no se da una problemática urbanística grave. Dentro de la lógica evolución urbana de un municipio de estas características, han ido surgiendo una serie de circunstancias que originan ciertos elementos discordantes con una ordenación territorial y urbana modélica. En las siguientes líneas vamos a ir desgranando esas circunstancias, a las que el nuevo documento de planeamiento debe ir dando una adecuada solución.

El diagnóstico lo hacemos sobre los dos pilares básicos del estudio efectuado para la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Valverde del Camino; esto es, sobre las condiciones territoriales y sobre el medio urbano.

Diagnóstico Territorial

El municipio de Valverde del Camino, como ha quedado patente, dispone de una gran cantidad de espacios naturales con alto valor natural y paisajístico. El planeamiento a redactar deberá ser sensible con esos valores, promoviendo su conservación y puesta en valor. No obstante y para ello, se han detectado ciertos problemas de índole jurídica en determinados ámbitos protegidos.

Así, los Lugares de Interés Comunitario, en este caso, el *Corredor Ecológico del Tinto*, están delimitados, pero el organismo competente a la hora de la ordenación de estos espacios no ha determinado usos y actividades compatibles, encontrándonos en este caso con un grave problema a la hora de intentar regular estos aspectos desde la normativa de planificación urbanística.

Del mismo modo, los espacios preservados mediante el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Huelva, se delimitaron y regularon en 1986, aprobándose el documento de manera definitiva este año, y recurriéndose esta aprobación por el organismo supramunicipal de la Diputación de Huelva. Por todo ello, en estos espacios se da asimismo una inseguridad jurídica que será bueno disipar en el desarrollo de los trabajos de redacción de este Plan General.

Otro aspecto importante a tener en cuenta en la ordenación de los usos en el territorio será la puesta en marcha de la vecina Presa de la Alcolea, que traerá consigo la transformación de suelos forestales a agrícolas. Para esta transformación, el documento de planeamiento también deberá regular los usos de tipo edificatorio que se podrán dar en las futuras explotaciones.

En cuanto al tema de las infraestructuras de comunicaciones, como elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio, debemos decir que están llamadas a jugar un papel primordial en el futuro desarrollo estratégico del municipio, toda vez que nuestro pueblo se encuentra en el centro geográfico de la provincia.

A ese respecto, se señala como actuación necesaria y primordial el desdoble de la carretera nacional 435, verdadero eje de articulación del territorio onubense y vía de conexión con la vecina Extremadura y la importantísima e histórica "ruta de la plata".

Además de esta actuación, históricamente demandada, se hace necesario para una óptima articulación viaria, la eliminación de la actual conexión entre la carretera nacional 435 y la carretera autonómica A-493. La conexión entre estas dos importantes carreteras se produce a través de la antigua travesía de la carretera estatal por el núcleo urbano de Valverde, hoy *Avenida de de la Constitución*, con el consiguiente perjuicio para el normal discurrir de la actividad poblacional. Es por ello que en el plano de diagnóstico se señala la actuación de la variante actuación como prioritaria.

Al respecto de estas demandadas intervenciones en el plano de la infraestructuras viarias, debemos comentar que las dos actuaciones están ya contempladas en las futuras inversiones tanto estatal como autonómica. Así, el desdoble de la carretera nacional 435 aparece en el Plan Estratégico de Infraestructuras y Transportes (PEIT, Ministerio de Fomento), con un horizonte máximo de finalización del año 2020. Por su parte, la actuación de variante de la carretera autonómica está contemplada por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía dentro del *Plan más cerca*. Una vez recabada información de los dos organismos competentes, se nos ha informado que en ambos casos los trabajos se encuentran empezados, estando los dos en fase de *Estudio Informativo*.

Pasamos en este momento a desarrollar los principales aspectos a comentar dentro del diagnóstico de los asentamientos poblacionales. A ese respecto, cabe destacar, por su importancia e incidencia territorial, la presión urbanística que está sufriendo en la actualidad la zona conocida históricamente como "Los Pinos de Valverde". Este espacio de enorme calidad ambiental, -recordemos que disfruta de uno de los escasísimos Parques Periurbanos de la provincia-, sufre una continua demanda de actuaciones de edificación de viviendas de segunda residencia. Fruto de esta tensión, el Ayuntamiento de Valverde, en colaboración con los propietarios de las parcelas incluidas en el ámbito, están llevando a cabo la instalación de la red de abastecimiento de agua potable. El Plan General de Ordenación Urbanística deberá estudiar en profundidad la ordenación integral de este sector y canalizar las demandas para, dentro del marco legal, dar una adecuada respuesta tanto a la voluntad de los valverdeños como al más pulcro respeto a los valores naturales, ambientales y paisajísticos de la zona.

Sin ser un tema menor, esta ordenación y regulación de la actividad urbanística deberá extrapolarse a los otros tres asentamientos ya señalados en las vigentes Normas Subsidiarias, esto es, "Puerto Blanco", "La Florida" y "Los Campillos".

Diagnóstico Urbano

El núcleo poblacional de Valverde del Camino, como ya hemos señalado en apartados anteriores, muestra una serie de carencias que, a través del documento de ordenación territorial y urbanística debemos dar respuesta.

Este documento ha sido Aprobado por el Ayuntamiento en Pleno de..... LA SECRETARIA:

Dejando a un lado las tendencias del desarrollo urbano, que son objeto de apartado específico dentro de esta Memoria, vamos a centrarnos aquí en los principales elementos de reflexión, a fin de resolver problemas existentes o de evitar futuros.

Por un lado, debemos comentar los problemas que posee la estructuración del casco urbano. Así, las vías de primer orden, -la antigua travesía de la nacional y a carretera de Calañas-, dan un adecuado servicio a la comunicación de las distintas áreas homogéneas por la zona este y norte, pero se hace necesaria la mejora de la articulación y conexión viaria por la zona suroeste del casco urbano, entendiéndose que la creación de una tercera vía de primer orden que uniese las dos citadas por el arco de poniente daría una fluidez a las comunicaciones del núcleo urbano mucho mayor, así como una salida fácil de las zonas denominadas *Centro Histórico, Ensanche Oeste y Ciudad Jardín* hacia la carretera nacional, principal vía de conexión con el territorio circundante.

La creación de ese viario por el arco suroeste no sólo cerraría en anillo una vía de conexión viaria de la población, sino que sería la línea de conexión de las infraestructuras principales, esto es, abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad y telefonía, entendiéndose que los circuitos cerrados de estas instalaciones dan un resultado óptimo a las demandas poblacionales, ya que si existen deficiencias por un lado, puede abastecerse el área por el otro.

Dentro de un segundo orden de problemas en el sistema viario, se debe citar por un lado la ralentización que provoca la existencia de determinados semáforos en las vías principales, así como la estrechez de algunos puntos básicos de la red viaria, como son la intersección del valle de la Fuente con la calle Curtidores, o el primer tramo de la calle Sevilla. El documento de planeamiento deberá estudiar alternativas a la regulación del tráfico con los semáforos, así como la resolución de los dos puntos negros de congestión citados anteriormente.

Entrando de lleno en la reflexión sobre el tejido urbano, debemos señalar en primer lugar que los bordes de ciudad planteados por las vigentes Normas Subsidiarias están bien rematados en su conjunto, si bien hay dos zonas límite del suelo urbano a las que le falta una ordenación específica que consiga esa idea buscada de crecimiento radial y bien rematado en los bordes. Nos estamos refiriendo al límite urbano por la zona del suroeste y al límite en la banda sureste, detrás de la zona de "La Carrasca". Esos dos ámbitos adolecen de la ordenación armoniosa que muestra el resto del límite del territorio a edificar y su adecuación será de especial interés en la redacción del nuevo documento de planeamiento.

Dentro del casco consolidado, se hace necesaria una actuación de puesta en valor del centro histórico del núcleo poblacional de Valverde del Camino. El documento de planeamiento deberá estudiar la adecuación y embellecimiento del área central del casco consolidado, mediante una serie de actuaciones que pongan de manifiesto los potenciales estéticos de esa zona, entendiéndose que en la actualidad estas actuaciones son preferentes como medidas de bienestar de la población así como de apoyo al tejido comercial y de desarrollo del turismo.

Otra actuación estratégica dentro de la trama consolidada debe ser la preferencia de implantación de actuaciones de equipamientos y usos terciarios en las parcelas que dan fachada a la antigua travesía de la carretera nacional. Este eje sigue siendo el espacio preferente desde el que se "consume" el territorio edificado del núcleo y debe primarse la implantación en este

ámbito de actividades que, o bien generen riqueza al municipio o bien que den buena imagen, como deben ser las dotaciones y equipamientos.

Refiriéndonos al tema de los equipamientos, debemos reseñar la gran cantidad de ellos que se planeaban desde las vigentes Normas Subsidiarias. En el citado documentote planeamiento se señalaban un altísimo índice de equipamiento a consolidar, pero no se especificaba como se obtenía ni se desarrollaba un estudio económico de los altísimos costes que tiene para el erario municipal la adquisición de los mismos. Por ello, el nuevo documentote planeamiento debe hacer un estudio pormenorizado de estos equipamientos, ver los que son necesarios y establecer un mecanismo para la adquisición y desarrollo de los mismos.

Ordenación estratégica también debe hacerse de las llamadas "barriadas tradicionales", que se señalaron desde el documento urbanístico vigente, pero que no se ordenaron de manera pormenorizada en cuanto a la regulación de usos y posibles actividades edificatorias. El nuevo planeamiento a desarrollar deberá estudiar en profundidad estas barriadas y determinar las posibles intervenciones sobre sus edificaciones.

Finalmente, otro de los grandes retos del planeamiento a desarrollar es el de establecer una adecuada ordenación y regulación de los denominados "patios de manzana" y de las consiguientes edificaciones que se vuelcan a los mismos. En las Normas Subsidiarias vigentes se señalan una serie de manzanas en las que se delimitan estos espacios, pero la regulación de cómo deben ser los mismos, así como de las construcciones a las que se puede acceder desde éstos es confusa.

4.1.- Tendencias del desarrollo urbano.

La tendencia del desarrollo urbano pasa, en Valverde del Camino, por tres aspectos concretos.

Por un lado, Valverde, como ya se ha comentado, es un municipio con una gran actividad industrial y comercial. Es por ello que en el consumo de suelo de uso global industrial se muestra como una ciudad con gran dinamismo. El documento de planeamiento a redactar, a pesar de haber suelo en la actualidad para una próxima ampliación del Parque Industrial y Tecnológico, debe estudiar bien las necesidades concretas de los sectores productivos básicos y diseñar una óptima implantación de nuevos suelos destinados a la implantación de actividades generadoras de empleo y riqueza.

Por otro lado, en el lógico desarrollo de los suelos de uso residencial, debemos comentar que se dan características específicas que nos deben hacer reflexionar sobre las actuales tendencias en la demanda de este tipo de suelo.

Como ya ha quedado de manifiesto, la población de Valverde crece a un ritmo pausado y constante. Si a esto unimos la gran extensión de suelo urbano consolidado y la baja densidad de algunos barrios, es lógico que la tendencia actual de implantación de nuevas viviendas se centre fundamentalmente en colmar hasta lo permitido por el planeamiento en vigor los solares existentes en el casco urbano consolidado. Más si cabe, cuando las bolsas de suelo urbano no

<p>Este documento ha sido Aprobado por el Ayuntamiento en Pleno de..... LA SECRETARIA:</p>
--

consolidado son muy grandes y difíciles de gestionar, al tener muchos propietarios incluidos en su ámbito.

Esta tendencia a la ocupación de los suelos ya urbanizados debe ser muy estudiada desde el nuevo documento de planeamiento, a fin de evitar problemas de incapacidad de las redes de infraestructuras existentes o de densificar en exceso zonas concretas del casco, sobre todo en aspectos tan difíciles de resolver a posteriori como son el tráfico rodado o los aparcamientos.

El tercer aspecto a considerar en las tendencias actuales de crecimiento se refiere a la tensión sobre los históricos asentamientos en suelo no urbanizable, si bien de este aspecto concreto hablaremos en el último apartado de esta Memoria.

4.2.-Condiciones al crecimiento urbano.

El desarrollo del crecimiento urbano en este municipio se proyectará teniendo en cuenta una serie de condicionantes que a continuación pasamos a exponer.

Dentro de la ampliación de los suelos destinados al desarrollo urbano, en el plano de diagnóstico se han plasmado los terrenos aptos para la expansión del casco edificado y aquellos cuyas aptitudes son escasas para esa misión.

Así, los terrenos más aptos son precisamente los que plantean unos bordes de ciudad a reordenar; nos estamos refiriendo a la zona suroeste y a la zona sureste del núcleo urbano. Estos terrenos son aptos por ser de pendiente suave, de fácil conexión con la trama urbana actual así como con los principales ejes de comunicación viaria, de estratégica implantación de las infraestructuras y, finalmente, adecuados a la idea de crecimiento radial, siendo los terrenos que culminarían un anillo de crecimiento del casco histórico poblacional.

Zonas que a priori no deben desarrollarse son los extremos norte y este del actual casco edificado. La zona norte es, en su extremo más occidental, donde cambia la rasante, teniendo pendiente contraria a la del desarrollo urbano actual; por ello, actuaciones de urbanización en esa zona serían muy costosas a efectos del desarrollo de la infraestructura de saneamiento que deberían hacer, estando la zona de vertido, esto es, la depuradora, en el extremo contrario, esto es, en la zona sureste. La otra parte de la zona norte es muy escarpada y domina por su altura toda la ciudad. Es por ello que la implantación de edificación sobre esa zona traería consigo un cambio paisajístico que por el momento no es necesario ni conveniente.

La otra gran zona a preservar de la expansión urbana es la zona este del casco edificado. En esa zona es donde se ubica el actual cementerio. Además, la propiedad de los terrenos en su mayoría de una gran asociación histórica, no siendo necesario por el momento ni el traslado del camposanto ni la segregación de la finca comunal conocida como "Dehesa Los Machos".

Por otro lado, el de los condicionantes para el desarrollo de los suelos urbanos consolidados, que son como ya hemos dicho, los que aguantan la mayor actividad hasta ahora, saldrán del oportuno estudio sobre la capacidad de aglutinar crecimiento de cada una de las áreas concretas que hemos estudiado. Esta será una de las misiones fundamentales del nuevo

planeamiento a redactar en el desarrollo y la ordenación de los suelos consolidados dentro del casco edificado.

4.3.- Tendencias de las demandas con incidencia territorial.

En este apartado tenemos que reseñar, como ya hemos hecho en otros epígrafes de esta Memoria, la presión que la demanda está haciendo sobre los asentamientos enclavados en el territorio valverdeño, que recordemos son los denominados "Los Pinos", "Puerto Blanco", "La Florida" y "los Campillos".

En estos asentamientos se concentran una serie de viviendas, en torno a 600 en estos momentos, consideradas como de "segunda residencia". Si bien el fenómeno no es nuevo, en los últimos años de bonanza económica la presión sobre estos enclaves localizados en estratégicos puntos del territorio se está agravando.

De los cuatro asentamientos mencionados, el mayor de ellos y el que sufre una presión más elevada es el conocido como "Los Pinos". La demanda no sólo viene de la población valverdeña, sino de municipios cercanos y de la vecina capital de la provincia, al ser éste un lugar de valores ambientales altos, con un magnífico pinar convertido en parque periurbano. Estos factores están agravando la presión urbanística sobre esta porción del término municipal.

Como ya hemos comentado, las vigentes Normas Subsidiarias clasificaban estos cuatro enclaves como suelo urbanizable, a ordenar mediante Planes Especiales (de imposible redacción sobre esta clase de suelo según la vigente Ley del Suelo Andaluza), y con la fijación de unos mecanismos de gestión totalmente privados, es decir, soportados exclusivamente por los propietarios, para la implantación de las infraestructuras que exige la Ley a fin de pasar a convertirse en suelos urbanos. Este mecanismo de gestión ha resultado ser, hasta ahora, un fracaso y sólo la intervención de la administración municipal valverdeña está consiguiendo algunos avances en la implantación de servicios básicos.

El futuro Plan General de Ordenación Urbanística de Valverde tendrá una asignatura pendiente con la ordenación de estos enclaves, en los que se tendrá que integrar el irrenunciable derecho de la población al disfrute de los valores ambientales existentes en el municipio con el más escrupuloso respeto medioambiental y paisajístico.

<p>Este documento ha sido Aprobado por el Ayuntamiento en Pleno de..... LA SECRETARIA:</p>
--

5.- DETERMINACIONES BÁSICAS DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL.

El documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Valverde del Camino se adecua a lo dispuesto en el Pliego de Prescripciones Técnicas para Planes Generales de Ordenación Urbanística de municipios con población entre 5.000 y 20.000 habitantes que no sean de relevancia territorial, documento elaborado por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía en diciembre de 2003. En este documento se especifica que:

“En el momento en que los trabajos de elaboración hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo se formalizará el documento de Avance en el que se contengan los criterios, objetivos y soluciones generales propuestas. Con este documento se pretende avanzar las propuestas de ordenación que en los diferentes ámbitos de actuación se plantean.

Como consecuencia del carácter que se pretende para el Avance, no todas las piezas ni zonas urbanas deberán ser acometidas ni resueltas con análoga profundidad ni precisión. Aquellos temas urbanos más directamente relacionados con el desarrollo de los principales Criterios y Objetivos del Plan, así como las áreas y elementos de mayor peso en la estructura general, serán tratados en el Avance con mayor precisión.

En cuanto a la información urbanística que acompañe al Avance, ésta no debe considerarse como una etapa terminada y cerrada, y por tanto, el diagnóstico no tiene por qué estar totalmente concluido, aunque sí muy perfilado, continuándose su elaboración hasta la Aprobación Inicial. Se referirá, básicamente, a las condiciones geográficas del territorio ordenado, a las derivadas de los antecedentes de planeamiento y a todos aquellos aspectos que han servido para la comprensión de las problemáticas urbanísticas y el establecimiento propuestas de ordenación del Avance.

El contenido del documento de Avance vendrá determinado según la valoración y diagnóstico que se definan en la fase anterior”

Por tanto y siguiendo el hilo de lo dictado por el órgano competente de la Junta de Andalucía, este documento de Avance se centrará básicamente en definir el modelo de ciudad, con especial referencia a la coordinación con las directrices marcadas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, la estructura general y orgánica del territorio, con la clara definición de los sistemas generales propuestos, que serán la base sobre la que se asentarán los crecimientos propuestos. Otra parte importante de este documento será la definición clara de los crecimientos propuestos, sus usos globales y los matices principales que incidirán en sus tipologías de implantación. Especial apartado merece en este documento el estudio y determinaciones de ordenación del centro histórico de Valverde del Camino, entendiendo esta pieza como de vital importancia en el desarrollo urbanístico de toda la actividad a desarrollar en el territorio.

Así, ahondando en esas determinaciones básicas que forman el esqueleto del Plan de Ordenación Urbanística, reflejamos aquí, aunque sea brevemente, las principales directrices propuestas, que abarcan tres campos concretos: por un lado la ordenación territorial, que sigue los principios del modelo impuesto por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía; por otro, los criterios de ordenación de los asentamientos urbanos y, por último, este documento trata de mejorar aspectos concretos vigentes en las actuales Normas Subsidiarias.

Ordenación Territorial.

En este aspecto y teniendo en cuenta las premisas reflejadas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, se establecen las siguientes determinaciones:

- En aras al fundamental **aprovechamiento de los potenciales endógenos del territorio**, se plantea la conservación y puesta en valor de los elementos naturales y paisajísticos que conforman el patrimonio natural de Valverde del Camino. En este aspecto, nuestro municipio posee una ingente cantidad de metros cuadrados de espacios de considerable valor, que ya han sido delimitados por normativas de carácter sectorial y que en este Plan Urbanístico no sólo recogemos, sino que además potenciamos, con un riguroso estudio de la sensibilidad ambiental o de las zonas de riesgos de incendios forestales. Todo este estudio conllevará en la siguiente fase de redacción del Plan General una amplia y rigurosa normativa de protección del territorio.
- Dentro de esa búsqueda del aprovechamiento de los potenciales endógenos, no debemos olvidar que Valverde tiene un potencial no sólo natural, sino también de transformación de productos, gracias a su tradición industrial. Por ello, este Plan también se hace sensible a ese potencial y plantea una serie de iniciativas encaminadas a desarrollar este aspecto tan importante.
- En cuanto al **uso sostenible de los recursos**, cabe ahondar por un lado, en lo comentado en el apartado anterior sobre los espacios naturales de interés. Pero por otro lado, este principio nos está trasladando el mandato de que se debe estudiar desde el Plan Urbanístico de manera integral el modelo de desarrollo territorial a fin de optimizar en cuanto a las infraestructuras y dotaciones necesarias. A este respecto, el modelo de actividad urbanística planteado para Valverde del Camino tiene esta condición muy presente, y plantea la consolidación de los núcleos existentes, sin proyectar ningún otro asentamiento. Además de esto, es una de las premisas básicas de este documento, ordenar e integrar todos los asentamientos en una red de infraestructuras y servicios que posibiliten el uso sostenible del territorio.
- En cuanto al principio de la **cooperación territorial**, debemos comentar que desde el documento se intenta potenciar de manera importante el papel que debe jugar Valverde del Camino en cuanto a su entorno territorial, erigiéndose en cabecera de la comarca. Para ello se articulan actuaciones tendentes a conseguir altas dotaciones para el municipio que redunden en toda la zona andevalleña, así como a potenciar su papel comercial, industrial y de servicios.

Este documento ha sido Aprobado
por el Ayuntamiento en Pleno de.....
LA SECRETARIA:

Ordenación de los asentamientos urbanos.

Las Normas Subsidiarias vigentes establecían un núcleo urbano, el caso tradicional de Valverde del Camino, más cuatro asentamientos rurales a consolidar, a los que clasificaba como suelos urbanizables, a ordenar mediante Planes Especiales, y que se denominan *Los Pinos, Puerto Blanco, La Florida y Los Campillos*.

Este Plan establece una serie de determinaciones sobre el crecimiento y ordenación de los asentamientos urbanos. Pero antes de entrar en profundidad sobre esas disposiciones, se hace necesario reflejar aquí algunas consideraciones sobre el crecimiento poblacional del municipio valverdeño.

El cálculo de la población futura de Valverde, extraído del documento de *Información y Diagnóstico* ya redactado, establece un estudio meramente aritmético basado en la evolución poblacional de los últimos años. En ese estudio se establecían las siguientes consideraciones:

“A continuación se muestra una gráfica de la evolución de la población en Valverde del Camino desde el año 1999 hasta la actualidad. Como puede observarse, durante dos periodos bienales la población descendió; después del aumento poblacional de 1999, la población decreció durante los dos años siguientes hasta que volvió a crecer en 2002. Después de 2002, vuelve a producirse un decrecimiento de dos años hasta 2005 que de nuevo aumenta.

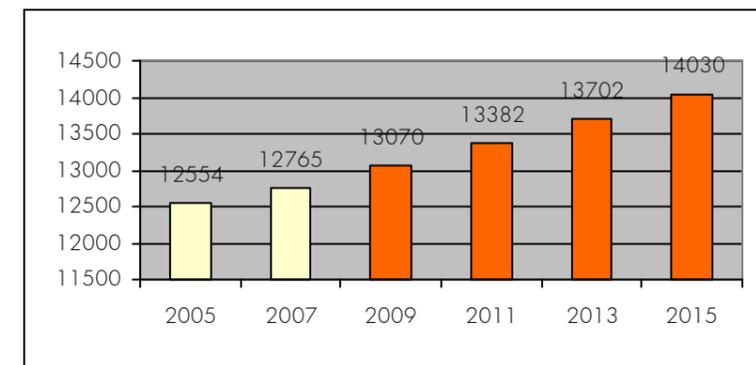


Gráfica evolución población actual de Valverde del Camino. Fuente: S.I.M.A.

Tal y como se aprecia en el gráfico anterior, en el último año representado se ha producido un fuerte incremento de la población. Este fenómeno puede ser debido a dos hechos concretos: por un lado, la buena marcha de la economía en general y la valverdeña en particular animan la natalidad. Por otro lado, esa bonanza económica

favorece la inmigración, que está dándose de manera clara también en este municipio.

Cabe esperar que este hecho, aún siendo estructural, no muestre un crecimiento exponencial sino que se mantenga el crecimiento poblacional en torno al 1,2% anual. Con estos datos, la previsión de evolución demográfica del periodo de vigencia del Plan General de Ordenación Urbanística sería como muestra la tabla adjunta:



Gráfica de la población estimada en Valverde del Camino. Fuente: S.I.M.A.

Aunque este estudio sea la base sobre la que trabajamos, no debemos olvidar que en los próximos años se van a desarrollar dos infraestructuras que pueden provocar un mayor auge poblacional; nos referimos por un lado a la construcción del desdoble de la carretera nacional 435 (que supondrá para Valverde estar muy cerca del área metropolitana de Huelva), y por otro a la creación de la Presa de la Alcolea, que cambiará los usos de los suelos forestales a regadíos, con el consiguiente aumento en la necesidad de mano de obra para esta actividad. Estos dos factores hacen que el planteamiento del crecimiento que de los núcleos poblacionales se acerque al techo marcado por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, que en su art. 45 establece que se podrán plantear **“(...) crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años”**.

Por tanto, y teniendo en cuenta la población actual, esto es, 12.765 habitantes, un incremento del 30% nos llevaría a manejar una cifra de censados totales de 16.594, con un aumento de 3.829 pobladores más. Toda vez que la ratio de habitantes por vivienda la ha marcado la Junta de Andalucía en 2,4, tenemos un tope de viviendas a proponer de 1.595 unidades residenciales. En el Avance que ahora presentamos estamos algo por debajo de ese máximo establecido por la administración autonómica.

Este documento ha sido Aprobado por el Ayuntamiento en Pleno de..... LA SECRETARIA:

Una vez estudiados estos aspectos de evolución poblacional, pasamos a exponer las actuaciones propuestas en los ámbitos urbanos:

- **Ordenación y crecimiento del núcleo principal.** El tipo de crecimiento que se plantea es de tipo mediterráneo, esto es, un crecimiento concentrado, que se va desarrollando por capas, de manera radial, con centro en el casco histórico. Debido a este planteamiento de crecimiento se establecen dos determinaciones básicas: por un lado, se potencia la expansión preferentemente hacia el suroeste, por ser ésta la zona más cercana al centro histórico sin consolidar, sin existir en ella impedimentos de tipo orográfico que imposibiliten esta expansión radial. Por otro lado, en ese tipo de crecimiento radial se hace absolutamente necesaria la creación de unos sistemas generales viarios que estructuren la ciudad y la articulen de manera que no aparezcan bolsas inconexas que conlleven una atrofia de ámbitos concretos del territorio edificado.

Dentro de la línea de consolidación del asentamiento principal del Valverde, se establece este núcleo como el único con suelos destinados a uso global industrial, el principal motor de la sociedad valverdeña. Además de esto, en este núcleo es donde más esfuerzos se realizan en la dotación de infraestructuras y equipamientos.

Como datos globales de la propuesta para el caso del casco urbano principal, el Documento de Avance plantea la creación de en torno a 1.000 viviendas, además de consolidar 28,43 nuevas hectáreas propuestas para el suelo industrial.

- **Ordenación de los asentamientos rurales.** En las Normas subsidiarias en vigor se clasificaban los cuatro asentamientos existentes como suelos urbanizables, a ordenar mediante Planes Especiales. En este documento se plantea la clasificación de éstos como suelos urbanos no consolidados, ya que en realidad en los cuatro se dan las condiciones plasmadas en el art. 45 de la LOUA para su consideración como tal. Pero lo novedoso de este Plan con respecto a los asentamientos, más allá de la clasificación del suelo, es el esfuerzo realizado para facilitar la gestión y el desarrollo de los mismos hasta su total consolidación como suelos urbanos. Para ello, como es sabido, debe completarse de manera coherente e integral la urbanización. Este Plan establece unas claras estrategias para conseguir las infraestructuras necesarias en cada uno de los asentamientos citados.

Así, en los tres asentamientos rurales de mayor tamaño, esto es, Los Pinos, Puerto Blanco y La Florida, se ha procedido a la delimitación de una serie de Unidades de Ejecución con un mayor aprovechamiento que el dado en general por las vigentes Normas Subsidiarias para estos asentamientos, a fin de que sufraguen los sistemas generales de infraestructuras necesarios para consolidar estos suelos como urbanos. Así, en Los Pinos, se delimitan cinco unidades de ejecución (cuatro de ellas ya estaban incluidas en la delimitación vigente como suelo urbanizable), a las que se amplía el aprovechamiento, pasando ahora a estimarse una densidad edificatoria de entre cinco a ocho viviendas por hectárea. Esta horquilla se ajustará en el documento definitivo del Plan General, una vez estudiadas de manera exhaustiva las necesidades infraestructurales. Por tanto, para este asentamiento se está proponiendo un crecimiento aproximado de entre 250 a 400 nuevas viviendas (suponiendo esta estrategia un aumento relativo de entre 90 a 210

viviendas de las establecidas por el actual documento de planeamiento). El resto del ámbito delimitado como suelo urbano no consolidado mantiene la densidad edificatoria que se estableció con la aprobación de las vigentes Normas Subsidiarias, y se redelimitan los ámbitos, a fin de agruparse de manera coherente con las obras de infraestructuras locales que deben acometer para conectarse a los sistemas generales descritos. La densidad de cada uno de los ámbitos se describe en el presente cuadro:

ASENTAMIENTO DE LOS PINOS	
ÁMBITO	DENSIDAD
1,2,3,4,5,6,7,8	1 vivienda cada 2.500 m ²
9,10,11,12,13	1 vivienda cada 5.000 m ²
19	1 vivienda cada 10.000 m ²
16	5 viviendas cada 10.000 m ²
14, , 15, 17, 18	5/8 viviendas cada 10.000 m ²

La misma estrategia se establece en Puerto Blanco y La Florida, si bien en el primero de los casos, la Unidad de Ejecución propuesta con aumento de aprovechamiento está incluida en el ámbito ya delimitado para este asentamiento por las vigentes Normas Subsidiarias. En el segundo caso se amplía el suelo a ordenar hacia el sur del actual asentamiento, hacia donde debe creerse, pues hacia allí deben ubicarse las infraestructuras de captación de aguas y saneamiento. La densidad edificatoria en estos nuevos ámbitos con mayor plusvalía también se establece de manera aproximada, marcándose la misma horquilla que para el caso de Los Pinos. De esta manera, puede entenderse que en Puerto Blanco se dispone suelo para unas 30 nuevas viviendas y en La Florida estaríamos en torno a 28 nuevas unidades residenciales.

En el asentamiento de Los Campillos la estrategia es distinta, ya que nos parece un asentamiento poco consolidado y mal ubicado. Por ello, este Plan reduce su ámbito a lo puramente consolidado, mantiene la densidad de una vivienda cada 5.000 m² y establece que las infraestructuras necesarias se sufraguen entre todos los propietarios mediante el oportuno instrumento de gestión.

Este documento ha sido Aprobado por el Ayuntamiento en Pleno de..... LA SECRETARIA:

Modificaciones de aspectos recogidos en las vigentes Normas Subsidiarias.

Lo que se busca fundamentalmente con estos cambios es acercar el documento de planeamiento a la realidad social valverdeña. Por tanto, se modifican aspectos muy concretos desarrollados en las actuales Normas Subsidiarias. Los dos aspectos más destacables los citamos a continuación.

- **Medidas para facilitar la gestión del planeamiento.** En este aspecto son dos las medidas a adoptar: por un lado, dividir las Unidades de Ejecución existentes en ámbitos de gestión más pequeños, más fáciles de ordenar, de poner de acuerdo a sus propietarios y de llevar a la práctica con las empresas constructoras de mediana capacidad, que son las que en mayor medida trabajan en este municipio. Por otro lado, se dotará, en general, de mayor densidad a las Unidades de Ejecución, pero, a cambio, también se les solicitará, como es mandato legal, la construcción del 30% de su edificabilidad en viviendas de protección oficial.
- **Cambios en las ordenanzas de urbanización y edificación.** Se cambiarán muchos aspectos de las actuales Ordenanzas, ya que algunos han quedado claramente obsoletos con la entrada en vigor de variada legislación al respecto y, por otro lado, porque la experiencia de diez años de aplicación de unas determinadas Normas Urbanísticas conllevan un mayor conocimiento de muchas y variadas situaciones que se pueden mejorar.

En ese sentido se determinarán medidas muy concretas sobre las ordenanzas para evitar visiones poco adecuadas de los interiores de edificación que, al estar el núcleo principal de Valverde en ladera, se ponen en primera fila desde los recorridos principales. Otro de los aspectos de nueva regulación será el de los patios de manzana establecidos por las vigentes Normas Subsidiarias para el centro histórico de Valverde, que se va a regular de una manera totalmente distinta y que se explica de manera somera en el apartado de esta memoria encaminado a comentar las principales intervenciones sobre la ciudad consolidada.

<p>Este documento ha sido Aprobado por el Ayuntamiento en Pleno de..... LA SECRETARIA:</p>
--

6.- MODELO TERRITORIAL PROPUESTO. COHERENCIA CON LOS PLANES TERRITORIALES VIGENTES.

El municipio de Valverde del Camino se ve afectado de forma global por el **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía** (en adelante POTA), figura de planeamiento de ámbito regional y aprobado mediante Decreto 206/2006 de 28 de noviembre de 2006.

El citado documento se desarrolla en cinco Títulos, que son los siguientes:

Título I. Bases de Ordenación, Aplicación y Desarrollo

Título II. Modelo Territorial de Andalucía

Título III. Estrategias de Desarrollo Territorial

Título IV. Zonificación

Título V. Desarrollo y Gestión de la Política Territorial

De estos Títulos, menos el quinto, en los demás se establecen una serie de determinaciones directas que afectan a nuestro municipio y que el documento de Avance del Plan General tiene presente en todo momento a la hora de plantear el modelo territorial propuesto.

En el **Título I** del POTA se establecen una serie de determinaciones que muestran de manera global lo que se especifica en los siguientes Títulos. Así, en el art. 4, que define el modelo territorial de Andalucía, se expone que:

"1. El Modelo Territorial de Andalucía constituye la referencia más básica de los objetivos de la política territorial andaluza, ofreciendo un esquema de la organización del territorio andaluz que responde a los objetivos y necesidades de la Comunidad, en cuanto que espacio común para su desarrollo equilibrado, solidario y sostenible. Las estrategias territoriales y políticas específicas se entienden en la perspectiva de desarrollar y consolidar dicho Modelo, debiendo la actuación pública, en su conjunto tenerlo en consideración en el diseño de sus políticas y contribuir activamente a su consecución.

2. Principios. El Modelo Territorial de Andalucía, en cuanto que propuesta intencionada para la consolidación de Andalucía como Comunidad en la perspectiva del medio-largo plazo, se formula a partir de un conjunto de principios que constituyen una determinada opción que le da fundamento y coherencia (Título II), y que asimismo inspiran sus estrategias de desarrollo territorial (Título III). Dichos principios son:

- a) El reconocimiento de la diversidad natural y cultural de Andalucía.*
- b) El uso más sostenible de los recursos.*
- c) La cohesión social y el equilibrio territorial.*
- d) La integración y la cooperación territorial."*

Por otro lado, en el art. 5 se establecen las Estrategias de Desarrollo Territorial y Zonificación, donde se establece que:

1. Las Estrategias de Desarrollo Territorial constituyen el núcleo central y más desarrollado de las propuestas del Plan, en la medida que contienen las líneas de actuación necesarias para la consecución del Modelo Territorial de Andalucía. Estas Estrategias son el resultado de aplicar los principios del Modelo a cada uno de los referentes espaciales considerados. Las Estrategias se agrupan en cuatro capítulos: Sistema de Ciudades, Sistemas de Articulación Regional, Sistema Regional de Protección del Territorio, e Integración Exterior.

Para terminar con este Título, en el art. 6 dedicado al Desarrollo Operativo y Aplicación del Plan, en el apartado segundo se establece la relación del POTA con los instrumentos de planeamiento urbanístico:

c) Instrumentos del sistema de planeamiento urbanístico. El planeamiento urbanístico queda obligado a guardar la debida coherencia con las determinaciones de la planificación territorial. La adaptación del planeamiento general se producirá en el proceso normal de su formulación o innovación en los términos establecidos en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 29 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre de Medidas para la Viviendas Protegida y el Suelo.

Adentrándonos en el **Título II**, dedicado al **Modelo Territorial de Andalucía**, se establece que el esquema se articula sobre cuatro aspectos básicos, que son:

- *El Sistema de Ciudades*
- *La Articulación Territorial*
- *Dominios Territoriales*
- *Unidades Territoriales*

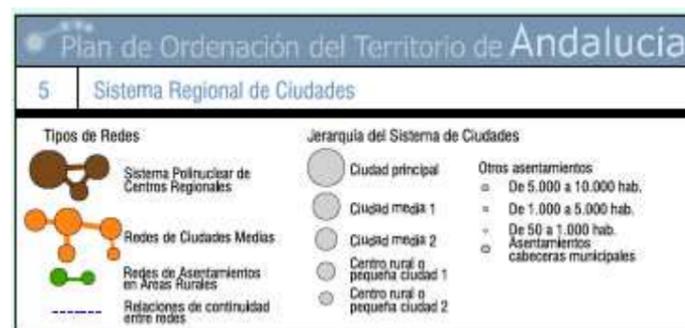
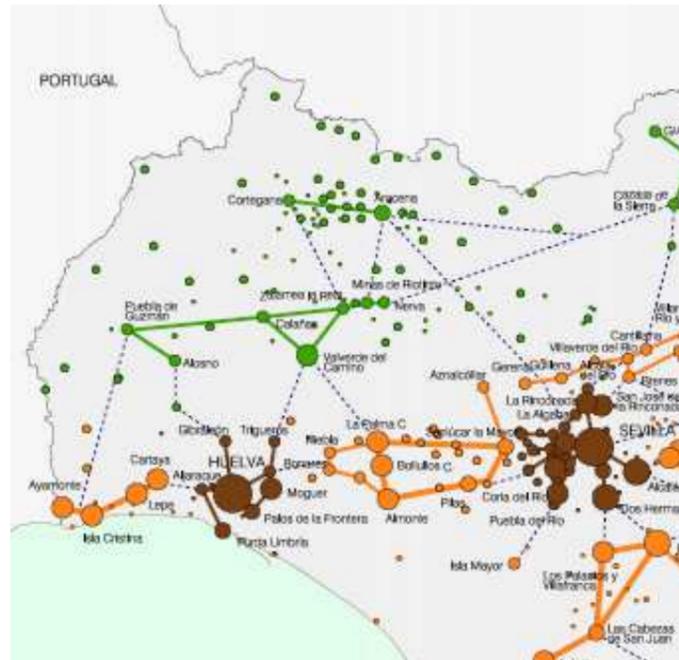
Los dos primeros aspectos, entre otras determinaciones, se tratan en el Título III, mientras que a los dos últimos se dedica en Título IV.

En el **Título III**, dedicado a las **Estrategias de Desarrollo Territorial**, es donde aparecen las más concretas determinaciones. El citado Título se desarrolla en cuatro capítulos, dedicados a:

- *El Sistema de Ciudades*
- *El Sistema de Articulación Regional*
- *La Protección del Territorio*
- *La Integración Exterior de Andalucía*

Este documento ha sido Aprobado
por el Ayuntamiento en Pleno de.....
LA SECRETARIA:

Entrando en el primer apartado, debemos decir que se establecen tres **Sistemas de Ciudades:** Centros Regionales, Redes de Ciudades Medias y Redes de Asentamientos en Áreas Rurales. A este último grupo pertenece Valverde del Camino, como se aprecia en el gráfico adjunto.



Como apreciamos en la imagen, el rango de Valverde del Camino es el de Ciudad Media de tipo 2. Este es un caso singular dentro del territorio andaluz. A este hecho se refiere el POTA en su art.15:

"1. Redes organizadas por Ciudades Medias. Fuera de los ámbitos de campiña y litoral, existen Ciudades Medias localizadas en áreas rurales de montaña, en las cuales la aplicación de la propuesta de Red resulta menos inmediata. Son Ciudades Medias representativas de ámbitos territoriales muy centralizados y con predominio de asentamientos rurales. Su papel es particularmente decisivo en la configuración territorial de Andalucía, por cuanto constituyen nodos urbanos vitales para la organización de extensos ámbitos rurales andaluces, si bien deben tender a ir

conformando estructuras en red aunque éstas se presentan reducidas a un número limitado de hechos urbanos: Los Pedroches-Guadiato (...), y Andévalo-Minas (Valverde del Camino, Riotinto-Nerva)"

Al tipo de asentamiento comentado, dedica el POTA la Sección Tercera del Capítulo I dedicado al Sistema de Ciudades. En esta sección se definen los Objetivos, Líneas Estratégicas y Dotaciones de Equipamientos y Servicios, como se aprecia en los siguientes artículos:

Art. 35. Objetivos:

"El Plan establece en su Modelo Territorial un tercer nivel del Sistema de Ciudades constituido por las Redes de Asentamientos en Áreas Rurales, cuyos objetivos son los siguientes:

- 1. Consolidar las Redes de Asentamientos en Áreas Rurales como referentes para la ordenación territorial de los espacios rurales.*
- 2. Mejorar los niveles de calidad de vida de la población rural para frenar los procesos de despoblamiento.*
- 3. Favorecer el desarrollo territorial de las áreas rurales de forma compatible con la preservación y puesta en valor de sus recursos naturales, culturales y paisajísticos."*

Art. 36. Líneas Estratégicas:

"Para la consecución de dichos objetivos se prevé el desarrollo y aplicación de las siguientes Líneas Estratégicas:

- 1. Potenciar las perspectivas supramunicipales en la ordenación y gestión de las Redes de Asentamientos en Áreas Rurales.*
- 2. Garantizar unos adecuados niveles de accesibilidad a las Áreas Rurales y su conexión con los principales Ejes de Articulación Regional, así como el acceso a las infraestructuras y servicios de la sociedad de la información.*
- 3. Potenciar la localización de equipamientos y servicios adaptados a las características territoriales de los ámbitos rurales y de acuerdo con las determinaciones del Modelo Territorial de Andalucía.*
- 4. Adoptar estrategias territoriales favorecedoras de los procesos de desarrollo rural.*
- 5. Apoyar los procesos de integración y cooperación dentro de las Redes de Asentamientos en Áreas Rurales.*
- 6. Incluir las Redes de Asentamientos en Áreas Rurales en el Programa Andaluz de Ciudades con el objetivo de conectar estos ámbitos en los Ejes de Articulación Regional, asegurar un acceso equivalente a equipamientos y*

Este documento ha sido Aprobado
por el Ayuntamiento en Pleno de.....
LA SECRETARIA:

servicios, y potenciar el desarrollo de los sectores productivos, de acuerdo con los criterios establecidos en este Plan.”

Art. 42. Localización de Equipamientos y Servicios.

“1. La Tabla III. 3 recoge, con carácter orientativo y no exhaustivo, las dotaciones y equipamientos supramunicipales necesarias para definir un nivel de prestaciones adecuadas en las Estructuras de Áreas Rurales.”

Tabla III.3. Dotaciones básicas de equipamientos y servicios para las Redes de Asentamientos en Áreas Rurales [D].

Dotaciones de equipamiento ambiental. Ámbitos supramunicipales de gestión de residuos sólidos urbanos:	<ul style="list-style-type: none"> Estaciones de Transferencia de Residuos (a menos de 30 minutos de una Planta de Recuperación y Compostaje). Implantación de la recogida selectiva: >5.000 habitantes en 2005. >2.000 habitantes en 2008. Puntos Limpios: 1 por cada 40.000-50.000 habitantes. >2.000 habitantes: Dotación móvil de Punto Limpio. Centros de Recogida y Selección de Escombros y Depósito Controlado (1 por cada área de gestión). En áreas de baja densidad: Plantas Móviles de Recogida de Escombros. Centro de Recogida y Descontaminación de Vehículos y Maquinaria Industrial. (1 por cada área de gestión). Centro de Acopio de Residuos Agrícolas. (1 por cada área de gestión).
Equipamientos y servicios educativos:	<ul style="list-style-type: none"> Centros de Educación Secundaria. Equipo de Orientación Educativa. Colegios rurales (áreas de baja densidad).
Equipamientos y servicios sanitarios:	<ul style="list-style-type: none"> 5.000-25.000 habitantes (áreas rurales): Centro de Salud. Accesibilidad de la población atendida: < 20 minutos al Centro de Salud. 64.000 habitantes (áreas rurales): Distritos sanitarios.
Equipamientos y servicios sociales:	<ul style="list-style-type: none"> 20.000 hab. (máximo en áreas rurales) y 20.000-30.000 hab. (máximo en áreas urbanas): Zona de Trabajo Social.
Equipamientos y servicios culturales:	<ul style="list-style-type: none"> Gestión descentralizada de servicios culturales (bibliotecas, difusión y eventos culturales).
Equipamientos y servicios deportivos:	<ul style="list-style-type: none"> 5.000 hab. Pista deportiva al aire libre. Campo de fútbol. 10.000 hab. Sala cubierta de deporte individual. 15.000 hab. Pabellón cubierto. 20.000 hab. Piscina cubierta. > 40.000 hab. Pista de atletismo.
Equipamientos y servicios de empleo:	<ul style="list-style-type: none"> Oficina de Empleo.
Dotaciones y servicios económicos:	<ul style="list-style-type: none"> Unidades Territoriales de Empleo, Desarrollo Local y Tecnológico. Centros comarcales del Instituto Nacional de la Seguridad Social. Administraciones de la Agencia Tributaria. Registro de la Propiedad. Centros Guadalinfo. Oficinas Comarcales Agrarias. Grupo de Desarrollo Rural (sede).
Equipamientos turísticos:	<ul style="list-style-type: none"> Infraestructuras de ocio. Infraestructuras de servicios turísticos.

Dentro de este capítulo dedicado al Sistema de Ciudades aparece una Sección Cuarta destinada a la *Orientación y control de los procesos de urbanización y calidad urbana*. En esta sección es donde se produce la determinación más clara e importante de todo el documento en relación a los Planes Generales de Ordenación Urbanística, al precisarse en el art. 45, apartado 4 lo siguiente:

“[45] Modelo de ciudad [N].

1. El planeamiento urbanístico y territorial favorecerá la consolidación de modelos de ciudad que contribuyan a los objetivos definidos y a su integración ambiental y territorial en el marco del Modelo Territorial de Andalucía. Por ello, el Plan considera

<p>Este documento ha sido Aprobado por el Ayuntamiento en Pleno de..... LA SECRETARIA:</p>
--

necesario la defensa de un sistema y un modelo de ciudad en su conjunto de acuerdo a la tradición mediterránea, como depositarias activas de nuestra cultura en toda su diversidad, así como factor de dinamismo y competitividad en España, Europa y en el Mundo.

2. De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. Este modelo de ciudad compacta es la versión física de la ciudad mediterránea, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano. El desarrollo urbano debe sustentarse en un modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos.(...)"

Tal y como se ha definido en el apartado anterior, las determinaciones básicas del documento de planeamiento en cuanto a la generación del modelo de ciudad se ajustan estrictamente a lo plasmado en este artículo.

"(...) 4. Como norma y con criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes:

*a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. **Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.** Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.*

b) El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.

c) La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos que en todo caso deberán cumplir las condiciones exigidas por la legislación urbanística, en especial su integración en la ordenación estructural, la no afección a los suelos preservados

del desarrollo urbano y la justificación de la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, para satisfacer la demanda prevista.

d) Un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.

e) La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido."

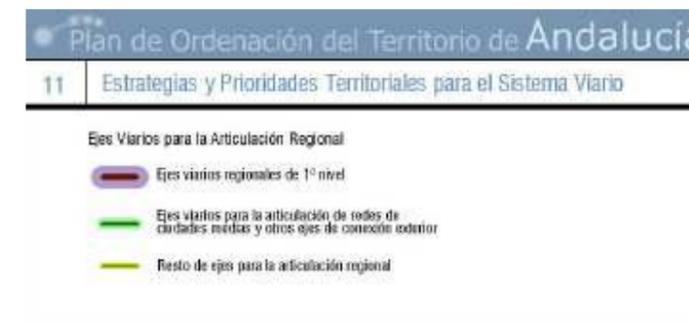
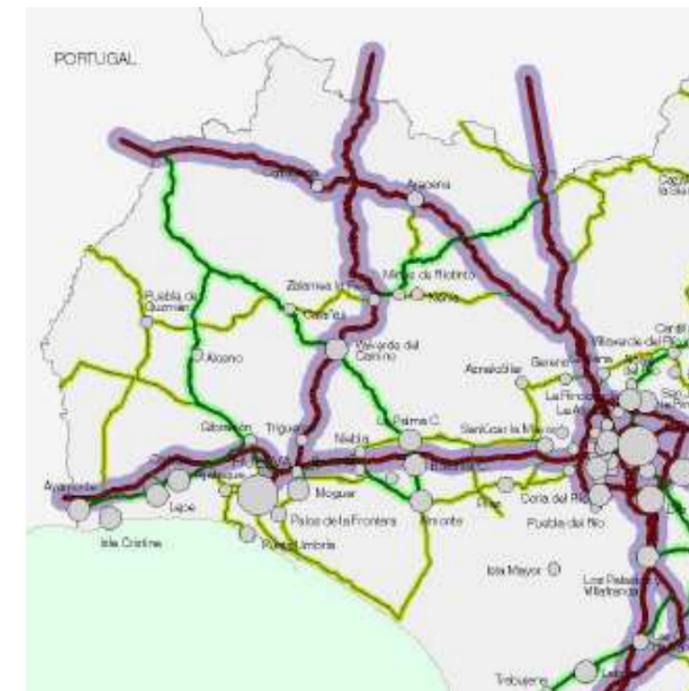
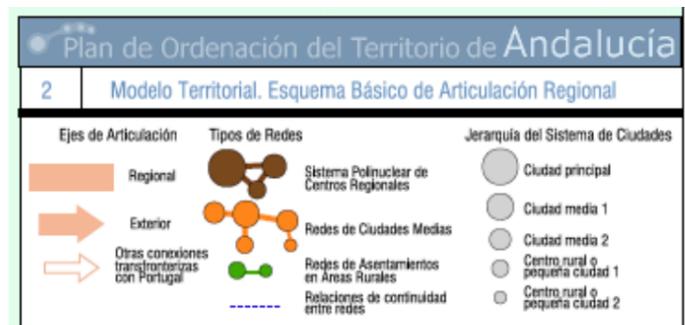
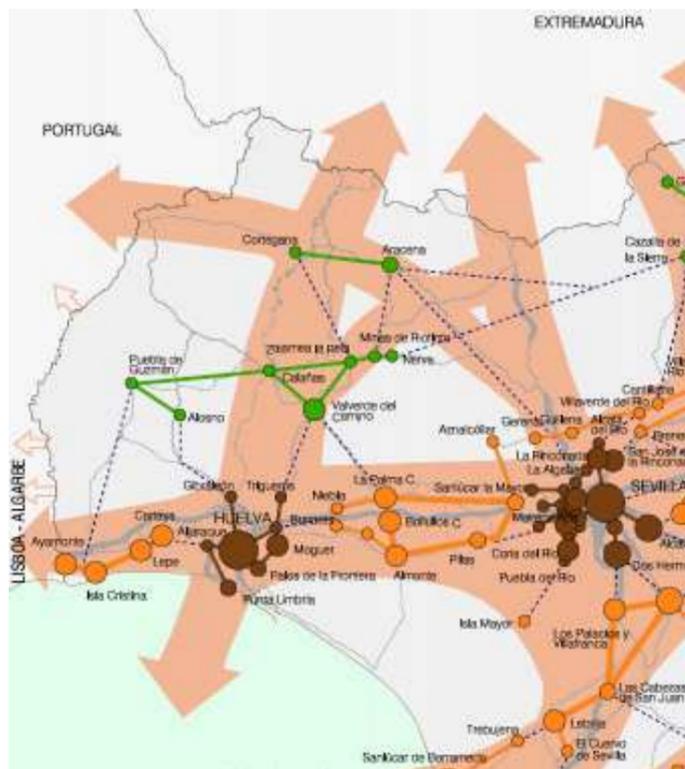
Todos estos aspectos concretos son tenidos en cuenta en la propuesta de desarrollo que establece este Documento de Avance. Así, y como ya se ha comentado, se propone un modelo en el que se consoliden los asentamientos existentes, sin crear ninguno nuevo, se les dote de los equipamientos y servicios necesarios y se los integre de manera clara y coherente en la propuesta unitaria de desarrollo y ordenación.

En cuanto a los datos concretos establecidos en el POTA, el incremento del 30% de la población posibilita proponer 1.595 viviendas y en este documento se proponen aproximadamente unas 1.460 nuevas unidades residenciales. En cuanto al porcentaje de suelos urbanizables, cabe decir que la proporción propuesta es de aproximadamente el 6% sobre el suelo urbano consolidado.

Este documento ha sido Aprobado
 por el Ayuntamiento en Pleno de.....
 LA SECRETARIA:

El Capítulo II del mismo Título III establece los **Sistemas de Articulación Regional**. Como podemos apreciar en el gráfico adjunto, Valverde del Camino se localiza en el principal eje de articulación de la provincia, tanto en la escala regional como en la articulación con el exterior.

Dentro de ese Capítulo II, en el que se estudian las diferentes infraestructuras generales, el elemento significativo para Valverde del Camino está en la Sección I, dedicada al Sistema de Transportes. Así, nuestro municipio aparece en el plano de Estrategias y Prioridades Territoriales para el Sistema Viario dentro del eje de primer nivel, como se muestra en la gráfica adjunta.



Este documento ha sido Aprobado
 por el Ayuntamiento en Pleno de.....
 LA SECRETARIA:

El Capítulo III de este Título está dedicado a la **Protección Territorial**. En la Sección II se muestran las distintas gráficas de Espacios Protegidos que afectan a nuestro término municipal.

Pasando ya al **Título IV**, dedicado a la **Zonificación**, en el capítulo I **Dominios Territoriales**, en la Sección I se especifica que Valverde del Camino se halla inmersa en el Dominio de Sierra Morena-Los Pedroches.



Como puede apreciarse en los planos territoriales adjuntos así como en el apartado de esta Memoria destinada a reseñar la clasificación y categorización del suelo, el territorio de Valverde del Camino se ordena con especial atención a sus valores ambientales y paisajísticos, no sólo recogiendo toda la extensa normativa sectorial al respecto, sino que se aumentan los suelos de especial protección desde el propio documento de planeamiento municipal.

Este documento ha sido Aprobado
 por el Ayuntamiento en Pleno de.....
 LA SECRETARIA:

Para la ordenación de este Dominio Territorial el POTa establece una serie de determinaciones, que se recogen en los arts. 130 a 136 y que son:

- Programa de conservación y puesta en valor de la dehesa
- Protección y puesta en valor de los recursos del Patrimonio Territorial
- Preservación de los recursos hídricos
- Mejora de la articulación territorial interna
- Ordenación de las actividades mineras
- Cooperación con otras Comunidades Autónomas y con Portugal

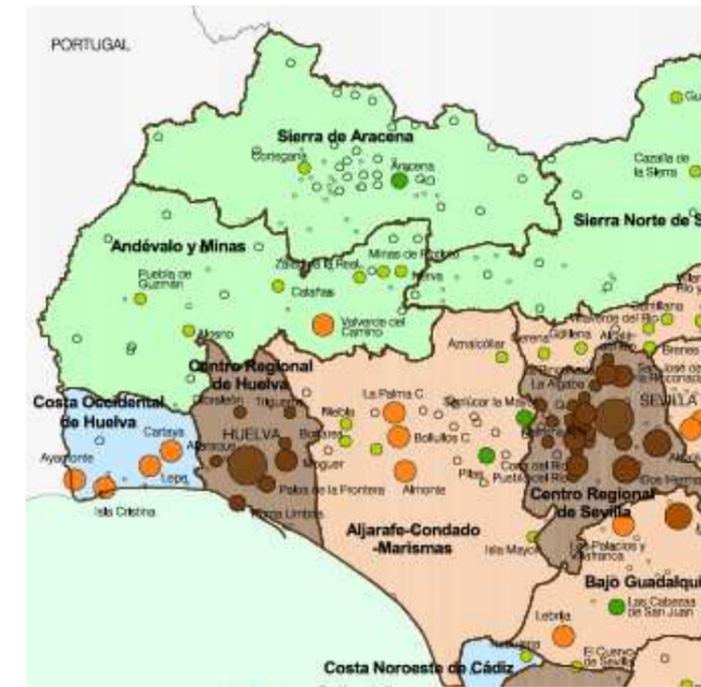
El Capítulo II de este mismo Título se centra en las **Unidades Territoriales**, que son una subdivisión más específica de los Dominios Territoriales enumerados en el capítulo anterior. En nuestro caso, Valverde se enmarca en la Unidad Territorial de Andévalo y Minas, siendo el municipio de mayor rango de este espacio, como se recoge en el citado documento en su art. 156.2:

“2. El Plan identifica Unidades Territoriales representativas de los cuatro grandes Dominios Territoriales de Andalucía, más los Centros Regionales:

-Sierra Morena-Los Pedroches: Unidades de Andévalo, Sierra de Huelva; Sierra Norte de Sevilla; y Guadiato-Pedroches.

Son Unidades inmersas en un territorio caracterizado por un uso agroforestal bastante homogéneo, un débil poblamiento rural y bajas densidades, así como la ausencia de núcleos urbanos de tamaño medio (con las importantes excepciones de Pozoblanco y Valverde del Camino).”

En el siguiente gráfico apreciamos la Unidad territorial descrita:



Este documento ha sido Aprobado por el Ayuntamiento en Pleno de..... LA SECRETARIA:

7.- AVANCE DE LA CLASIFICACIÓN DE LA TOTALIDAD DEL SUELO DEL MUNICIPIO.

El suelo del término municipal de Valverde del Camino queda clasificado dentro de los tres regímenes marcados tanto por la Ley del Suelo Estatal como por la vigente Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA). Esta citada Ley establece en su Título II las posibles clases de suelo, sobre el que marca los efectos más importantes, esto es, la regulación del derecho de propiedad, estableciendo los distintos derechos y deberes que tienen los propietarios en función de la clase de suelo que dispongan.

Pues bien, como decíamos al inicio de este apartado, en Valverde del Camino se ordena el suelo mediante la clasificación de éste en las tres posibles categorías marcadas por la Ley; esto es, suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

El suelo urbano está reglado, es decir, no es discrecional su delimitación y debe hacerse siguiendo los preceptos establecidos en el art. 45 de la LOUA, en función de su grado de consolidación como núcleo de población y de urbanización existente.

Así, se han clasificado cinco grandes bolsas de suelo urbano, por entender que cumplen con los preceptos establecidos en el citado artículo normativo. Las cinco bolsas son el núcleo poblacional existente, esto es el núcleo urbano de Valverde, más los cuatro asentamientos históricos, que las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal clasificaba como suelo urbanizable y que desde este Plan en redacción entendemos que deben pasar a engrosar el régimen de urbano, habida cuenta del alto grado de consolidación edificatoria que poseen.

En el citado Título II de la LOUA se establece que dentro de la clasificación de los suelos existe una subclasificación o categorización que, tanto en la teoría como en la práctica es determinante, ya que los derechos y deberes de los propietarios según sea la categoría cambia radicalmente. Dentro del suelo urbano se establecen dos categorías: suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado. En las siguientes líneas exponemos, dentro del suelo clasificado como urbano en Valverde, la delimitación de estas dos categorías.

Suelo urbano consolidado sólo aparece en el núcleo poblacional de Valverde del Camino. Lo constituye la trama urbana actual, es decir, los suelos dotados con todas las infraestructuras para hacer posible las actividades marcadas por la calificación de los suelos y en general, éstos poseen la condición de solares. Así, queda clasificado como suelo urbano un total 176,65 hectáreas.

En el núcleo poblacional de Valverde del Camino se categoriza como **suelo urbano no consolidado** 90,41 hectáreas de suelo. La inclusión de suelos en esta categoría obedece a distintas razones que a continuación tratamos de exponer.

Por un lado, se integran en esta categoría de suelo los terrenos en perimetrales y en continuidad con la trama urbana consolidada que, en su ordenación, se integrarán con estos últimos en una malla urbana coherente y en condiciones de conectarse de manera inmediata con los servicios urbanísticos básicos marcados en el art. 45 de la LOUA. Estos terrenos son los que conformarán junto a la trama actualmente consolidada los bordes urbanos a consolidar y recibirán, de manera inmediata los nuevos usos demandados y a desarrollar en el casco urbano en ordenación.

Por otro lado, pertenecen a esta subclasificación de suelo terrenos que, estando dentro de la trama urbana consolidada, no poseen una urbanización con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones necesarias para el desarrollo de las actividades dentro de estas bolsas y deben ser incluidos en esta categoría de suelo, a fin de que los beneficiarios de esas nuevas infraestructuras participen con parte de sus plusvalías en la consecución de las mismas.

Existe también alguna concreta zona dentro del casco urbano que se incluye en esta categoría por, como señala claramente el apartado B) a) 2) del mencionado artículo 45 *“precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones”*. Dentro de las bolsas incluidas en este subtipo de suelo estarían las señaladas en el plano nº 13 de ordenación urbana como nº 9.2, 9.3, 17 o 18, entre otras.

Dejando el núcleo principal de Valverde del Camino, como ya hemos comentado, los cuatro asentamientos históricos, esto es, Los Pinos, Puerto Blanco, Los Campillos y La Florida, se clasifican como suelo urbano, pero en la categoría de suelo urbano no consolidado, ya que en ninguno de estos asentamientos se da la característica básica de poseer la urbanización consolidada marcada por el citado artículo de la LOUA, esto es, los servicios de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

En el siguiente cuadro, a modo de resumen, establecemos la superficie de cada una de las categorías de suelo urbano que se delimitan en este Avance del Plan.

NÚCLEOS URBANOS	SUELO URBANO CONSOLIDADO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Valverde	176,65 has	90,41 has
Los Pinos		421,05 has
Puerto Blanco		16,68 has
La Florida		5,56 has
Los Campillos		3,43 has

El **suelo urbanizable** es aquel que, estando todavía en una situación de uso rural o natural, el planeamiento general lo delimita para que, mediante las operaciones de urbanización oportunas, pase a formar parte de la trama urbana donde se desarrollen las actividades marcadas en el documento de planeamiento.

Este tipo de suelo sólo se contempla dentro del Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Valverde del Camino para el desarrollo del núcleo principal. Se clasifican como suelo urbanizable un total de 37,69 hectáreas.

<p>Este documento ha sido Aprobado por el Ayuntamiento en Pleno de..... LA SECRETARIA:</p>
--

Al igual que para el suelo urbano, la LOUA establece para esta clase de suelo varias categorías; de las tres posibles, este Plan Urbanístico utiliza dos de ellas.

Así, se categoriza como suelo urbanizable sectorizado una zona de 11,93 hectáreas, localizada en el arco suroeste del núcleo poblacional, para, como establece el art. 47 de la LOUA, "absorber los crecimientos previsibles". Como establece el referido artículo, esta bolsa de suelo se ordenará mediante el oportuno Plan Parcial, destinándose al uso global industrial, siendo previsible su desarrollo en un periodo de tiempo relativamente breve, ya que la última bolsa de suelo para este uso se está urbanizando en la actualidad y todas las parcelas ya están vendidas.

Llegados a este punto, debemos comentar que para llevar a cabo la ordenación de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados, según la vigente Ley del Suelo, debe establecerse y delimitarse ámbitos de gestión, que en la mayoría de los casos conllevan el establecimiento de la Unidad de Ejecución, a fin de poder llevar a cabo la ordenación coherente de las determinaciones propuestas. Así, se han delimitado en el casco urbano de Valverde 57 ámbitos de gestión de suelo urbano no consolidado o urbanizable, si bien en algunos de los casos, concretamente en aquellos que no es necesaria una reparcelación de los terrenos incluidos en el ámbito, se puede llegar a intervenir sin necesidad de establecer la Unidad de la Ejecución ni el oportuno sistema de actuación. Esta operativa hace más sencilla las intervenciones y se puede llegar a ella en los casos de los ámbitos delimitados con los números 9.5, 9.6, 12.3, 21 a 23 y 26 a 33, si bien esto supone un esfuerzo por parte del documento de planeamiento que deberá ordenar pormenorizadamente los ámbitos mencionados.

De manera análoga, en el caso de Los Pinos se establecen hasta 18 ámbitos de gestión, si bien los denominados con los números del 14 al 18 son los que obligatoriamente deben establecer el mecanismo de la Unidad de Ejecución para su desarrollo, pudiendo los primeros llevar a cabo sus actividades de creación de infraestructuras sin proceder a la reparcelación. De la misma manera, para el caso de Puerto Blanco se establecen seis ámbitos, estando posibilitados los enumerados del 1 al 4 y el 6 para su desarrollo sin la obligatoriedad de establecer Unidades de Ejecución. En La Florida sólo se delimitan dos ámbitos, estando el primero posibilitado para operar de manera directa y en Los Campillos de delimita un único ámbito, donde el Plan ya establece la ordenación pormenorizada y por tanto, quizás se pueda operar sin establecer el sistema de actuación.

Como suelo urbanizable no sectorizado se categorizan dos grandes áreas de suelo, localizadas una en el arco suroeste del casco urbano y otra en el cuadrante sureste. A la hora de establecer esta categoría de suelo se ha tenido en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de un crecimiento racional, proporcionado y sostenible, de acuerdo a los principios que señala la LOUA en su art. 47.c). Estas bolsas completan la ordenación de los crecimientos hasta llegar a un anillo que permita la creación de los necesarios sistemas generales que estructuren todo el núcleo urbano. La superficie de cada uno de los dos ámbitos es de 10,88 hectáreas la localizada al suroeste y de 14,88 hectáreas la localizada al sureste. De conformidad con la legislación vigente, estos suelos entrarán en carga una vez que el resto de suelos urbanos no consolidados y

urbanizables estén en desarrollo y el Plan General, en su redacción definitiva, regulará la manera de desarrollar estos ámbitos.

En el casco urbano principal se clasifican dos ámbitos concretos como **sistemas generales no incluidos en otras clases de suelo**. Nos estamos refiriendo por un lado al sistema general viario denominado **ronda sureste**, que completa el sistema viario estructurante de primer orden del casco urbano y por otro a un gran sistema general de espacios libres y equipamiento comunitario localizado en la zona oeste, que albergará los futuros terrenos de la Feria, unas instalaciones deportivas para hípica y un espacio de uso polivalente a fin de albergar diversas actividades lúdicas y culturales. De estos dos sistemas generales, el viario se adscribe a efectos de su consecución y ejecución, a los suelos urbanos no consolidados y urbanizables que están en continuidad con el citado eje rodado.

El resto del término municipal de Valverde del Camino queda clasificado como **suelo no urbanizable**, de acuerdo a las determinaciones establecidas en el art. 46.1 de la LOUA. De acuerdo a lo establecido en el apartado 2 del artículo anteriormente citado, este suelo se categoriza en los siguientes apartados.

Como **suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica** se delimitan diversos ámbitos en función de distintas normativas, que a continuación pasamos a exponer:

- La Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (Directiva Hábitats), tiene como objetivo crear una red coherente con las Zonas de Especial Conservación (ZEC) y las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAs), que garantice la biodiversidad de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres del territorio de la Unión Europea y obligar a los Estados miembros a tomar medidas para su conservación. Recientemente se ha aprobado dicha lista por parte de la Comisión Europea (Decisión de la Comisión de 19-7-2006, por la que se adopta, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, la lista de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica mediterránea – DOUE L259, de 21 de septiembre de 2006), incluyendo en ella un lugar de Interés Comunitario que afecta a la zona de estudio, con lo que cualquier actuación programada dentro de este espacio se verá afectada por esta normativa. El LIC existente en el Término Municipal de Valverde del Camino es el "**Corredor Ecológico del Río Tinto**, (ES6150021)".

La zona del término municipal afectada se corresponde con el tramo del río Tinto que discurre por su término. El Corredor Ecológico del Río Tinto comprende los tramos alto y medio del río y su entorno. Destacan la presencia de una especie vegetal endémica de Huelva en peligro de extinción (brezo de las minas, *Erica andevalensis*), y distintas variedades de murciélagos que anidan en las cavidades y canales de los enclaves mineros.

En este sentido, y según el artículo 6.2 de la Directiva Hábitat en el momento de la designación de un lugar de Interés Comunitario, debe aplicarse el principio de precaución, afectando dicho régimen preventivo a todo tipo de planes y proyectos, no sólo a los que requieren autorización administrativa. Se aplica permanentemente, y no se limita a actos intencionados, sino que cubre también acontecimientos fortuitos.

<p>Este documento ha sido Aprobado por el Ayuntamiento en Pleno de..... LA SECRETARIA:</p>
--

- Derivado de la legislación medioambiental andaluza. 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 geomorfológica 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, el Avance de este Plan General en redacción lo adscribe a la categoría descrita.

- Derivado de la legislación sobre vías pecuarias. La Junta de Andalucía, profundizando en los criterios de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, elaboró y aprobó el Reglamento autonómico de Vías Pecuarias, aprobado por el Decreto 155/1998, de 21 de julio. Es objeto del Reglamento establecer los mecanismos de creación, delimitación, gestión y protección administrativa de las vías pecuarias, definir el ejercicio de los usos compatibles y complementarios con ellas y articular los derechos y obligaciones de aplicación en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Así, el art. 39.1 del citado planeamiento establece que *“Las vías pecuarias, por las características intrínsecas que les reconoce la Ley de Vías Pecuarias y*

el presente Reglamento, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección”.

En ese sentido se han detectado dentro del término municipal de Valverde del Camino cinco vías pecuarias, todas ellas veredas. Son las siguientes:

- **Vereda del Camino Romano.**
- **Vereda de Calañas.**
- **Vereda de la Posada de las Cañas.**
- **Vereda de Niebla.**
- **Vereda de la Venta de las Tablas.**

Según el art. 4.1 de la citada Ley de Vías Pecuarias, la anchura legal de las veredas es de 20 metros, medidos desde el eje de la vía y con la mitad de la banda hacia cada lado.

- Derivado de la aplicación del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Huelva (PEPMF-H). Este Plan, aprobado definitivamente en 1986 y publicado el 3 de abril del 2007, delimita un ámbito del término municipal dentro del espacio protegido denominado **Ribera del Odiel (RA-7)** y para este espacio, el citado Plan establece en su apartado 1.2 dedicado al Catálogo como Afecciones Territoriales que *“Las Normas Subsidiarias de Valverde, Calañas, Almonaster y Zalamea contemplarán este espacio como Suelo No Urbanizable de Protección Especial”*. En el citado documento se establecen una serie de usos permitidos y actividades compatibles que el Plan General de Ordenación Urbanística de Valverde del Camino recogerá en su redacción.

Como **suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística** debemos reflejar que no existe en el ámbito de Valverde del Camino ningún Plan de Ordenación Territorial en vigor y, por tanto, lo especificado en este apartado se establece por el Plan General en redacción. Así pues, se determinan dentro de esta categoría dos tipos de espacios muy concretos.

Se establece como suelo no urbanizable de especial protección un **área circundante al núcleo urbano principal**, de un kilómetro de distancia, a fin de preservar este espacio de posibles usos y actuaciones que dificulten futuros crecimientos, menoscabando así su interés territorial a la vez que ciertos valores ambientales y paisajísticos, de conformidad a lo establecido en el art. 46.1.c) de la LOUA.

En aplicación del mismo artículo y por su posible interés histórico, se han delimitado una serie de ámbitos como suelo no urbanizable de especial protección por ser contenedores de restos de **yacimientos arqueológicos**. La delimitación de estos sectores se ha hecho a través de la información facilitada por la Delegación en Huelva de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, como Bienes Inventariados por ésta. Cabe decir aquí que se grafían en los planos adjuntos 25 de

<p>Este documento ha sido Aprobado por el Ayuntamiento en Pleno de..... LA SECRETARIA:</p>
--

los 26 lugares inventariados; allí donde la Consejería nos ha facilitado un ámbito geográfico se ha representado, pero en los que nos facilita un solo punto, este Avance ha delimitado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección un círculo con centro en el punto facilitado y radio 150 metros.

Los yacimientos arqueológicos inventariados son los siguientes:

- **Cistas del Carrascoso**
- **Camino Romano**
- **El Zau**
- **Cascajoso**
- **Dolmen de la Tocinera**
- **Peñasquillo (sector oeste)**
- **Peñasquillo (sector este)**
- **Tholos de Valdeguerosa**
- **Los Silillos**
- **Cabezo del Tesoro**
- **Conjunto Dolménico de Los Gabrieles (Unidad A)**
- **Conjunto Dolménico de Los Gabrieles (Unidad B)**
- **Conjunto Dolménico de Los Gabrieles (Unidad C)**
- **Dolmen de el Monje**
- **Reuelta del Pirrado**
- **Vega del Tío Dormido**
- **La Melera**
- **Tholos de la Víbora**
- **Tumbas de la Casa de la Becerra**
- **Sierra León**
- **Castillejo del Zau**
- **Castillejo**
- **Castillejo de la Lapa**
- **Castillejo del Sandino**
- **Huertos pelados**

El resto del término municipal no clasificado como urbano, urbanizable, no urbanizable de especial protección y sistemas generales no incluidos en otras clases de suelo queda categorizado, de conformidad con el art. 46.2.c) como **suelo no urbanizable de carácter natural o rural**.

Dentro de este ámbito existen una serie de espacios donde legislación sectorial establecen una serie de determinaciones que afectan de manera directa a sus posibles usos o a la capacidad de albergar actividades. A continuación describimos esos espacios y, de manera somera, la legislación que les afecta.

- Dentro de la legislación ambiental andaluza, en concreto desde la *Ley 2/89, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales protegidos*, se da pie a la creación de un espacio natural protegido. Nos estamos refiriendo a la *Orden de La Consejería de Medio Ambiente de 18 de mayo de 1999, de Declaración del Parque Periurbano El Saltillo y Lomero Llano*

en *Valverde del Camino (Huelva)*. La citada Ley introduce en nuestro Ordenamiento Jurídico la figura de protección denominada Parque Periurbano, definiéndola como *“aquellos espacios naturales situados en las proximidades de un núcleo urbano, hayan sido o no creados por hombre, que sean declarados como tales con el fin de adecuar su utilización a las necesidades recreativas de las poblaciones en función de las cuales se declara”*.

- Derivado de la aplicación del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Huelva (PEPMF-H) se delimita un ámbito del término municipal denominado **Dehesa de las Capellanías** (AG-2). Este documento establece unas condiciones para el uso de este espacio así como para la implantación de actividades que el Plan General asumirá desde la normativa urbanística a redactar.

- Por otro lado, derivada de la legislación sobre Montes, esto es, la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (estatal), La Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía, se ha elaborado un Catálogo de Montes Públicos de Andalucía. En virtud de la documentación existente, se han delimitado nueve Montes Públicos en el término municipal de Valverde del Camino, a los que le serán de aplicación todas las determinaciones establecidas en el marco legislativo comentado. Los nueve Montes Públicos, grafiados en la documentación planimétrica integrante de este Documento de Avance, son:

- 1.- **Barranco del Lobo**
- 2.- **Campanario**
- 3.- **Citolero y Sierra León**
- 4.- **Corte Elvira**
- 5.- **Cumbre Galán**
- 6.- **El Saltillo**
- 7.- **Gamonosa, castaño y Rivera**
- 8.- **Los Carabales**
- 9.- **Sierra de Rite.**

Este documento ha sido Aprobado
por el Ayuntamiento en Pleno de.....
LA SECRETARIA:

8.- DESCRIPCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS.

Sistema General Viario.

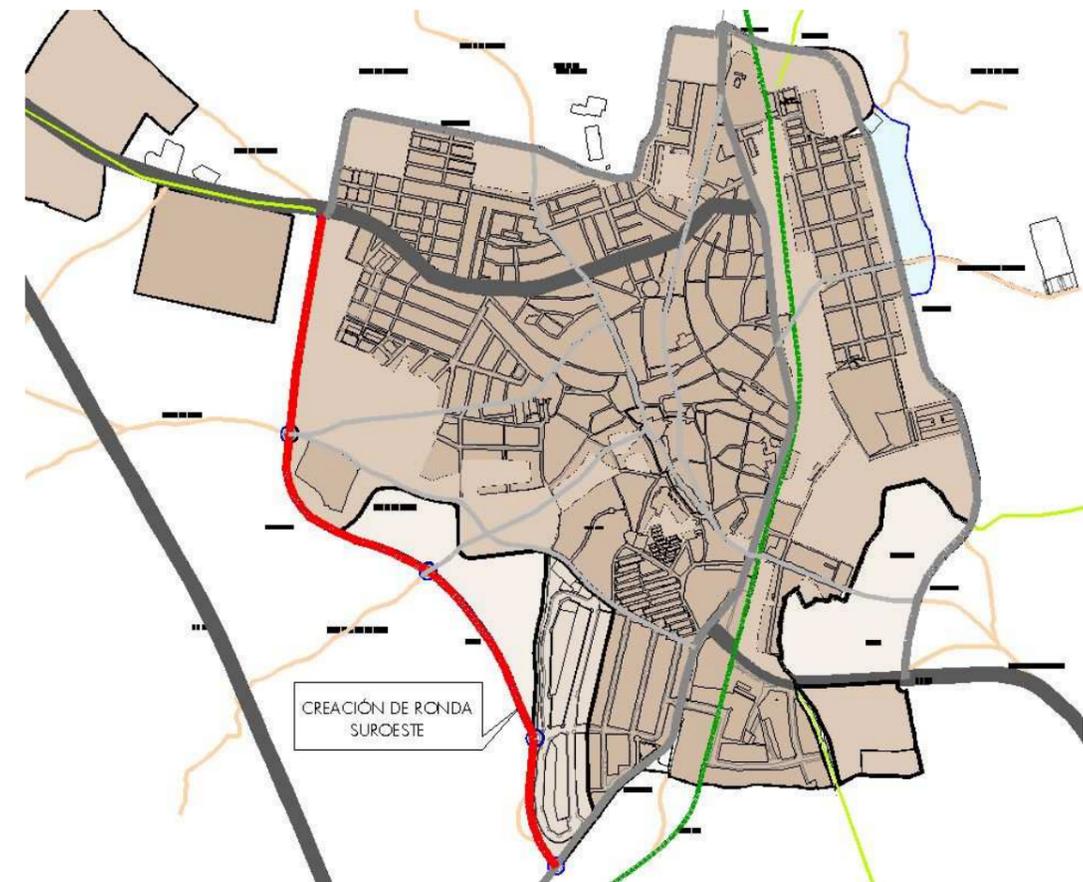
El sistema general viario del término municipal de Valverde del Camino va a sufrir una transformación radical en los próximos años, con una serie de actuaciones de interés territorial y rango supramunicipal, en las que la competencia en cuanto a su creación no es local, pero dada la importancia y trascendencia de las actuaciones, conviene aquí, aunque sea brevemente, comentar.

En primer lugar, debemos destacar la actuación de desdoble de la carretera nacional 435, verdadero eje de conexión e intercomunicación entre las diversas comarcas de nuestra provincia y entre ésta y la vecina comunidad extremeña. El estudio informativo del citado trazado ya está terminado; de él podemos avanzar que la actuación no se concretará en desdoblar la actual vía de comunicación, sino que se diseña un nuevo trazado. Como todavía no es definitivo el trazado, en este Avance todavía no se recoge el citado eje de comunicación.

Unida a esta actuación de índole estatal se va a realizar por parte de la Junta de Andalucía y dentro del "Plan más cerca" la unión entre las carreteras A-496 y A-493, (ejes transversales que comunican la autovía A-49 con Rosal de la Frontera y Portugal) sin tener que cruzar el casco urbano de Valverde del Camino; para ello se construirá una variante que discurrirá por la zona sur del actual casco urbano, conformando un arco viario de primera magnitud e importancia en el sistema general viario del término municipal valverdeño.

Además de estas actuaciones de carácter estatal y autonómico respectivamente, las competencias municipales en cuanto al sistema general viario para el casco urbano se van a centrar en la consecución de una red de comunicación interior que de solución integral al sistema de conexión viaria y peatonal en todo el núcleo urbano. Esta red estará integrada por los actuales ejes urbanos más los propuestos desde este documento.

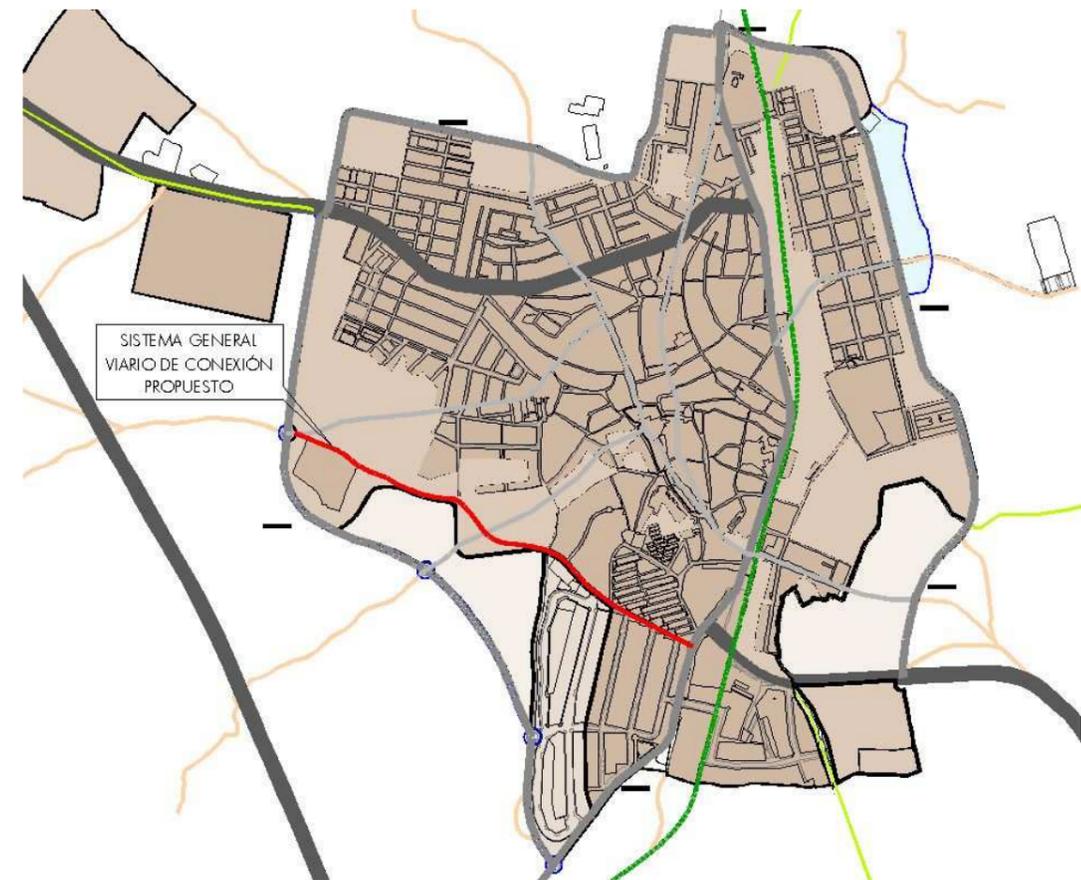
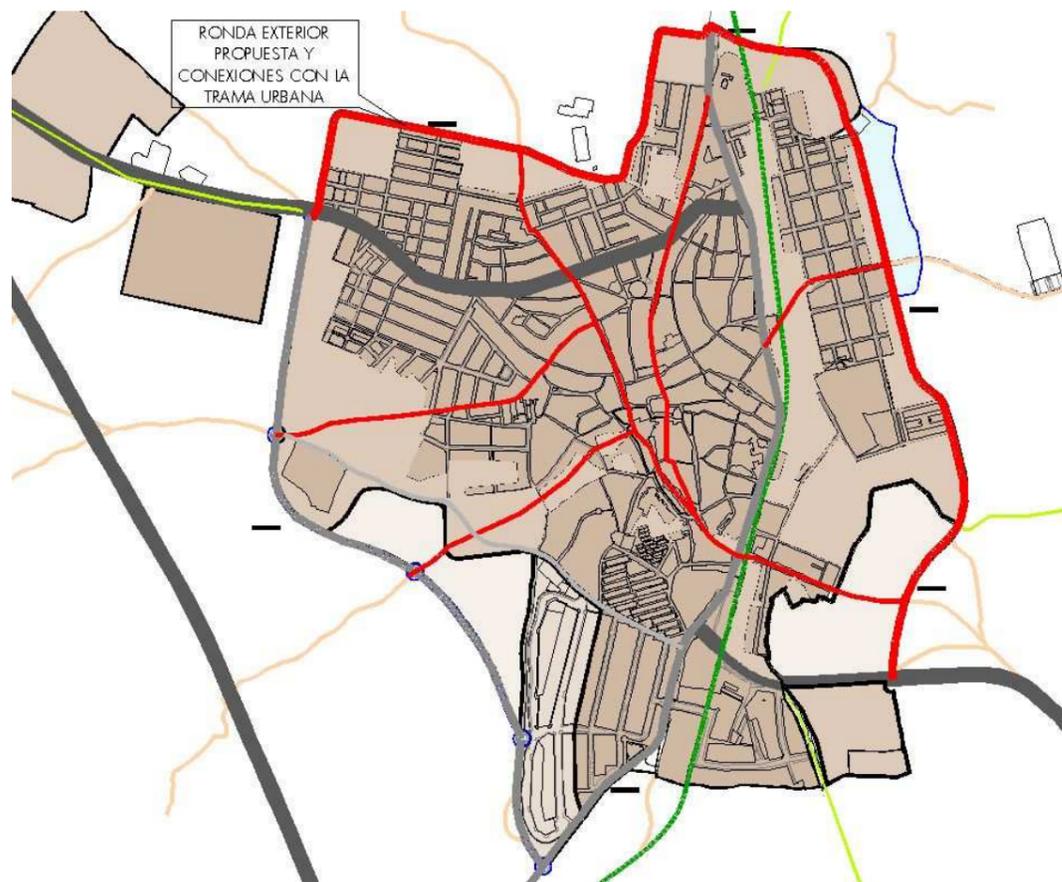
Así, se define un primer rango dentro del sistema general viario, constituido por las actuales Avda. de la Constitución y carretera de Calañas, a las que se unirá la proyectada ronda suroeste, que cerrará el círculo, permitiendo de esa manera que se cree un anillo de comunicación de primer nivel que permita el fácil acceso y salida del casco urbano edificado. Esa zona sureste a día de hoy muestra una tortuosa red de tránsito y es absolutamente necesario mejorar la comunicación y accesibilidad de esa zona de la ciudad.



Este documento ha sido Aprobado
 por el Ayuntamiento en Pleno de.....
 LA SECRETARIA:

En un siguiente escalón dentro del sistema general viario cabe catalogar las actuaciones propuestas de creación de una ronda perimetral de la ciudad por sus flancos norte y este, de manera que se facilite y permita la fluidez y accesibilidad de las diferentes áreas y barrios del casco urbano. Esta ronda conforma el segundo nivel del sistema general viario unida a las diferentes vías radiales que unen el centro del casco urbano con los diferentes arcos que conforman el viario perimetral. Sobre estos radios se actúa de manera que se mejore la fluidez de los recorridos y se proponen ciertas actuaciones puntuales y muy concretas, que expondremos en el apartado dedicado a comentar las principales propuestas sobre la ciudad consolidada.

Dentro de esos radios cabe destacar de manera preferente la consecución de un viario de conexión que eliminará el tortuoso tránsito por esa zona hasta llegar a la salida sur del casco urbano. Esa nueva vía se formalizará con la calle Arquitecto Antonio Delgado y unas nuevas vías que discurrirán por la Unidad de Ejecución nº 8 y por las recientemente proyectadas Unidades de Ejecución nº 6.7 y 7.2, hasta llegar al actual Carril del Cuervo.



El mecanismo para la gestión de la consolidación del sistema general viario descrito es el habitual y lógico de incluir estas dotaciones en las diferentes Unidades de Ejecución en las que se dividen los suelos no consolidados y a desarrollar en la ejecución del presente Plan. Cuando se vayan desarrollando estas áreas de gestión se irá conformando la estructura viaria propuesta. Cabe destacar aquí un pequeño matiz y es que la ronda suroeste comentada como elemento integrante

<p>Este documento ha sido Aprobado por el Ayuntamiento en Pleno de..... LA SECRETARIA:</p>
--

del primer rango del sistema estructurante se adscribirá (no incluirá) a los ámbitos de ejecución de suelo contiguos, con la finalidad de facilitar la posible actuación y construcción de esta infraestructura aunque no se hayan desarrollado todas las Unidades de Ejecución a las que se vincula.

Para terminar de explicar los sistemas generales viarios debemos detenernos en los cuatro asentamientos existentes en el término municipal y a consolidar desde la redacción de este documento de planeamiento.

En el asentamiento de Los Pinos se crea-consolida una auténtica red viaria de primer orden, en relación al área a ordenar. Así se mejoran hasta cinco de los carriles estructurantes existentes, dotándolos de un ancho que permita la permeabilidad del asentamiento, la creación de cunetas que posibiliten la rápida evacuación de las aguas pluviales sin dañar la vía y la consolidación de un adecuado firme (nunca de alquitrán).

La forma de gestión de las mejoras planteadas sobre los carriles existentes será la adscripción de cada una de las vías mencionadas a las cinco Unidades de Ejecución con aumento objetivo de aprovechamiento con respecto a las determinaciones establecidas sobre estos suelos en las vigentes Normas Subsidiarias.

De manera análoga se actúa en los asentamientos de Puerto Blanco y La Florida, esto es, adscribiendo a unidades de ejecución que el presente Plan dota con altas plusvalías los principales viarios estructurantes a consolidar. Tanto en un asentamiento como en otro se crea una red viaria general que permite el fácil acceso y tránsito dentro del núcleo edificado.

Para el caso de Los Campillos, al no haberse creado ningún ámbito de desarrollo con aumento de plusvalía, la consolidación del viario general estructurante deberá sufragarse con la aportación de todos los propietarios incluidos en este ámbito.

Sistema General de Espacios Libres.

Como ya comentamos en el documento de Información y Diagnóstico, el municipio de Valverde del Camino posee una gran cantidad de espacios libres, tanto de carácter general como de espala supramunicipal. El vigente documento de Normas Subsidiarias planteaba la creación de otra gran cantidad de m² con destino a sistemas generales de espacios libres que, desde la redacción de este Plan General y en la época de austeridad en la que debemos manejarnos, nos parece excesivo. Por ello, este Avance ha estudiado profusamente las actuaciones a acometer en cuanto a la proposición de los nuevos grandes espacios de este uso, y se ha planteado la inclusión de aquellos que verdaderamente entendemos necesarios para el normal desarrollo y disfrute de la población valverdeña.

Así, en el casco urbano principal se plantean tres espacios libres de carácter general. Por un lado, se plantea un corredor verde que discurrirá unido a la creación de la ronda suroeste y actuará tanto como espacio lúdico como barrera visual y acústica frente a esa infraestructura viaria. Este espacio libre lineal de carácter general, acogerá la creación de un carril bici que conectará la vía verde existente con la zona de uso global dotacional localizada en la salida

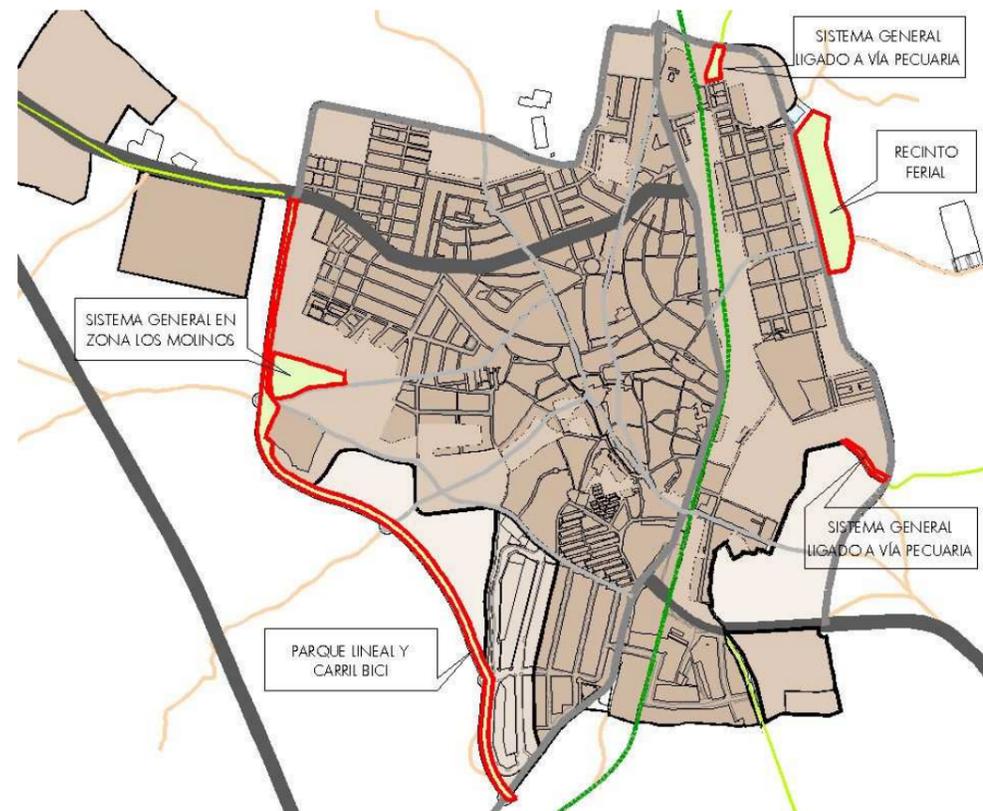
oeste de la población, dando frente a la carretera de Calañas. Este espacio libre ocupará unos 46.000 m².

Un segundo espacio libre general se localizará en la zona suroeste del casco urbano consolidado, ya que esa zona de la ciudad está deficitaria de espacios libres de gran rango y, además, es la zona preferente de crecimiento del territorio construido. Se plantea así la creación de un gran parque verde, con una superficie de 17.637 m², que actúe de elemento aglutinador de la actividad lúdica en esa zona del suelo urbano.

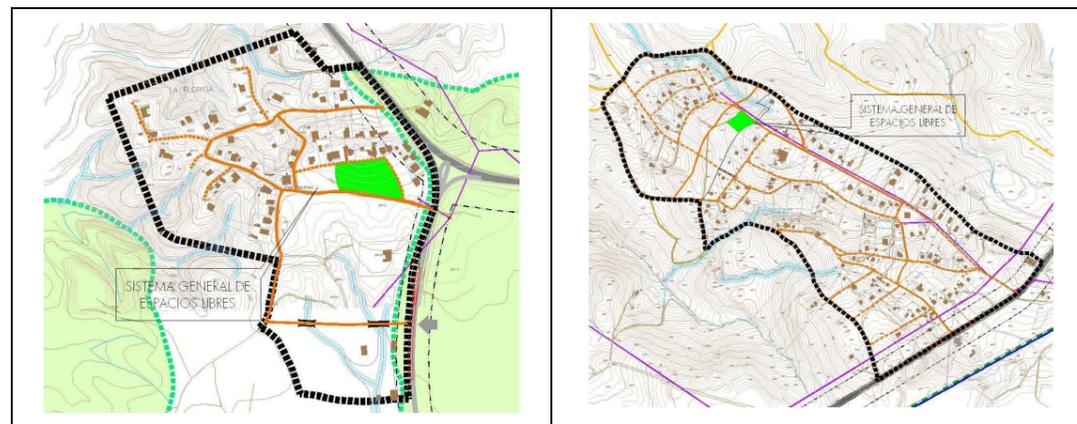
Como tercera propuesta para la ciudad, se plantea la creación de un gran espacio libre en la zona este de la población, a fin de albergar como principal actividad la Feria de Agosto de Valverde. Los actuales terrenos para esta actividad, localizados en el antiguo trazado del ferrocarril a su paso por el casco urbano, están a punto de urbanizarse para destinarlos a otros usos necesarios dentro del desarrollo urbano de Valverde y, por tanto, es necesario dotar al municipio de unos nuevos suelos para albergar la principal actividad lúdica que se celebra en todo el año. Por ello hemos planteado el desarrollo de un parque de borde, localizado en el límite urbano oriental. La intención es que este espacio se diseñe de tal manera que no sólo sirva de ámbito de desarrollo de la Feria (sólo unos días al año), sino que pueda, desde un proyecto de vanguardia, albergar entre otras, unas instalaciones deportivas de uso hípico, los eventuales mercadillos u otro tipo de actividades lúdicas que se desarrollan durante todo el año y que puede encontrar cabida en un espacio que está a caballo entre lo urbanizado y lo natural, recordando aquí que parte de los terrenos pertenecen hoy en día a una dehesa comunal con gran potencial paisajístico y ambiental. La superficie destinada a este sistema general de espacios libres será de 42.700 m²

Además de estos tres grandes espacios libres, por normativa sectorial referente a las vías pecuarias, en el trazado de éstas dentro del casco urbano, la anchura legal establecida en el vigente Reglamento de Vías Pecuarias, esto es, 10 metros a cada lado, deben considerarse espacios integrantes del sistema general de espacios libres. Por ello destinamos a este fin los espacios libres creados en el desarrollo de la vías de carne conocidas como Vereda del Camino Romano, que discurre por la zona norte del casco urbano y que tiene incidencia sobre la Unidad de Ejecución nº 1.2 así como la Vereda de la Pasada de las Cañas, que tiene su traza al este del casco urbano y afecta a la Unidad de Ejecución nº 18.1.

Este documento ha sido Aprobado
 por el Ayuntamiento en Pleno de.....
 LA SECRETARIA:



En cuanto a los sistemas generales de espacios libres propuestos en los asentamientos de carácter rural existentes en Valverde del Camino, debemos comentar que en general, al ser por un lado espacios muy ligados a la naturaleza y, por otro, disponer en las tipologías edificatorias planteadas espacios libres de carácter privado, no necesitan grandes áreas para el disfrute del espacio libre. Por ello sólo se plantean dos grandes espacios libres de carácter general; uno en Puerto Blanco y otro en La Florida, al entender que estos dos ámbitos, por su extensión y conformación urbana, necesitan de un cierto espacio comunitario de carácter general que albergue actividades lúdicas de relación entre sus habitantes.



Sistema General de Espacios Libres en La Florida y Puerto Blanco

Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario

En cuanto a los Sistemas Generales de Equipamientos Comunitarios, las Normas Subsidiarias en vigor ya planteaban numerosos ámbitos para el desarrollo de este tipo de actividades, sin incluir la mayoría de ellos en ámbitos de suelo no consolidado y, por tanto, estableciendo que su consecución se debía hacer mediante la compra o expropiación de los terrenos. Esto conlleva una carga de gran calado para el Ayuntamiento, que ha hecho verdaderos esfuerzos por conseguir algunos de ellos. Hoy en día, se tienen numerosos suelos para destinarlos a este tipo de equipamientos; cabe señalar aquí las parcelas ya destinadas al nuevo Centro de Salud o a la nueva Guardería.

Por todo lo expuesto, debemos ser austeros también en cuanto a los suelos dotacionales a proyectar, entendiendo que por un lado, Valverde del camino dispone ya de un elevado número de equipamientos y, por otro, que las actuales circunstancias económicas no permiten establecer ningún brindis al sol. Por ello, el presente Avance elimina algunos suelos destinados a tal fin en las vigentes Normas Subsidiarias y propone otros, los que cree más necesarios y que no tenían adecuado encuadre en el vigente documento de planeamiento.

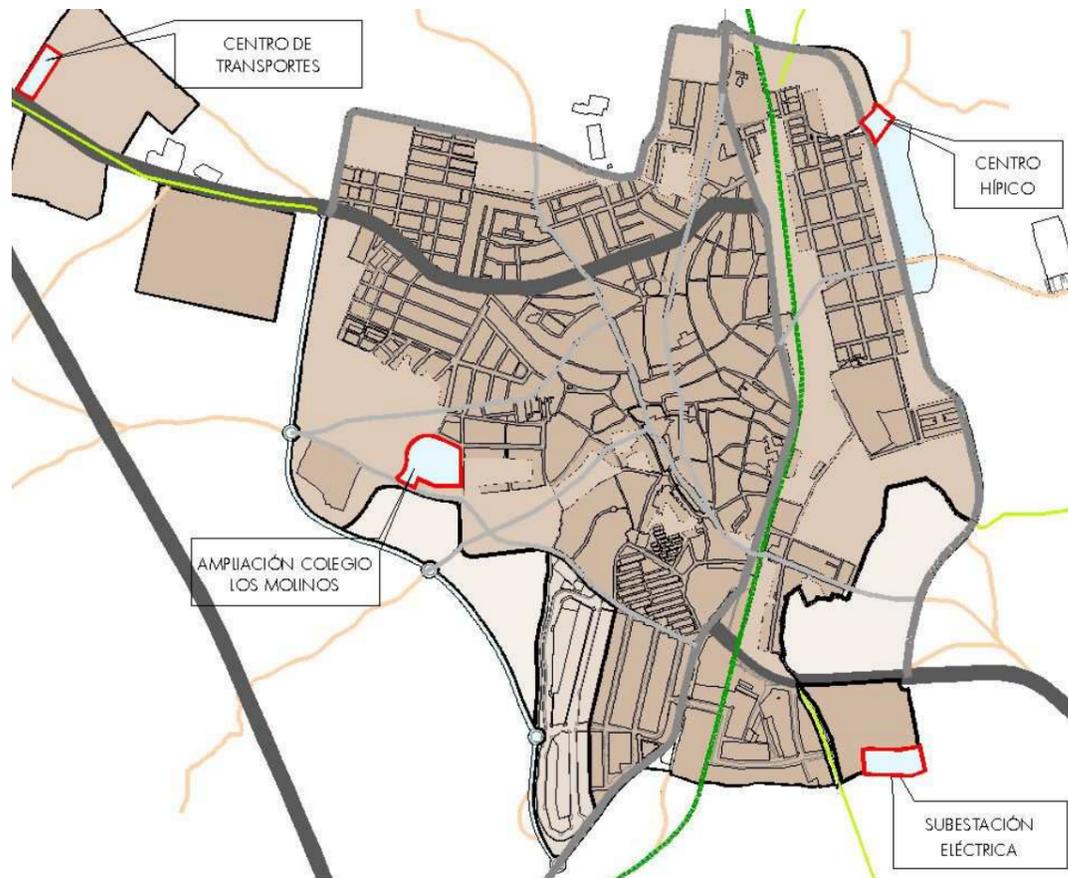
En el casco urbano, se eliminan los enumerados UEDP 4 y UEDP 5, y se plantean otros nuevos, en otras zonas de la ciudad. Como dotación de gran rango cabe destacar la proyección de un gran **Centro de Transportes**, a ubicar en el ámbito de suelo urbano no consolidado nº 34, esto es, los conocidos "Pinos del Manano", localizados en la salida de la carretera de Calañas y muy próximos al enlace de ésta con la actual carretera nacional 435. La estratégica posición de centralidad de Valverde del Camino en la provincia hace que se deba potenciar un buen centro de transporte, entendido como un área de equipamiento de carácter supramunicipal, donde tengan una buena dotación para su actividad los numerosos transportistas no sólo del municipio, sino también de la comarca.

Unido a este Equipamiento, cabe señalar también la comentada dotación deportiva de un **Centro Hípico**, a ubicar en la zona oriental del actual casco urbano. Para otros usos pormenorizados no especificados y que se concretarán en el futuro desarrollo y puesta en marcha del Plan, dentro de la trama urbana de Valverde se reservan un total de 8.000 m².

Además de estas actuaciones, debemos comentar que se reserva suelo para la futura ampliación, cuando sea necesaria, del Centro de Enseñanza Los Molinos, por dos razones concretas; por un lado, es la zona del pueblo que creemos debe absorber los futuros crecimientos, y por otro, es el único que tiene terrenos libres y públicos en su entorno próximo.

Este documento ha sido Aprobado
 por el Ayuntamiento en Pleno de.....
 LA SECRETARIA:

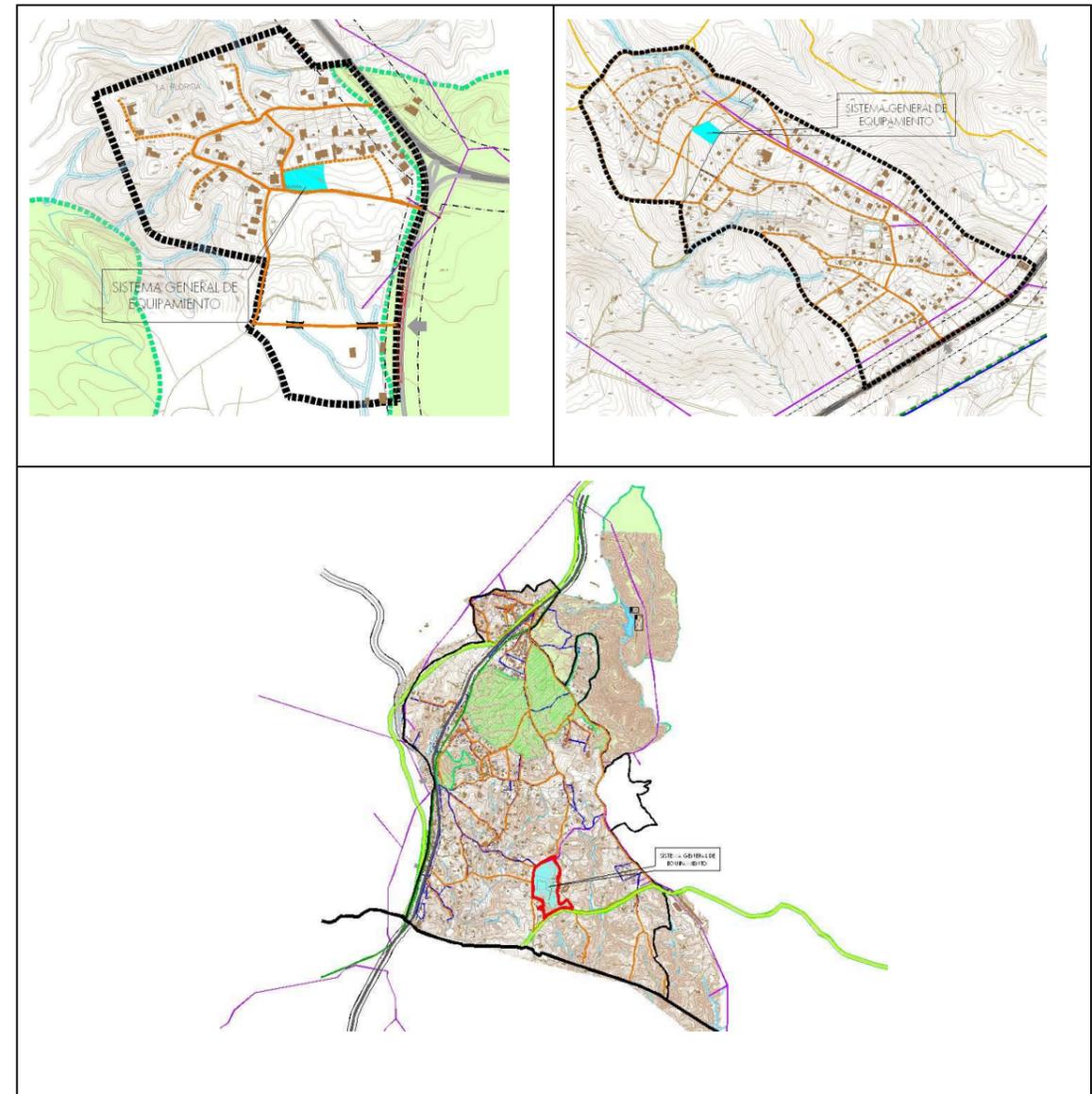
En el siguiente esquema se plasman las zonas donde se ubicarán las dotaciones citadas.



A excepción de la dotación denominada centro hípico, los demás suelos se obtendrán por cesión obligatoria y gratuita de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y urbanizable que el Plan propone y para los que establece las oportunas plusvalías con las que compensar esas cesiones obligatorias según la vigente Ley del Suelo.

En los asentamientos, el Plan en redacción plantea la creación de una bolsa de equipamientos comunitarios en los tres mayores núcleos existentes; esto es, Los Pinos, Puerto Blanco y La Florida, a fin de disponer de una bolsa de suelo donde albergar las dotaciones que se vayan estimando convenientes, que en general serán de tipo Deportivo y Social. Respectivamente se reservan a este fin 76.300 m² en Los Pinos, 922 m² en Puerto Blanco y 794 m² en La Florida.

En el asentamiento de Los Campillos, debido a su escasa dimensión y a la cercanía con el casco urbano principal, no se reservan suelos para este uso.



Sistema General de Equipamientos para los asentamientos de La Florida, Puerto Blanco y Los Pinos

Este documento ha sido Aprobado por el Ayuntamiento en Pleno de..... LA SECRETARIA:

Infraestructuras

Como último apartado en cuanto a los sistemas generales propuestos debemos exponer lo planteado para las infraestructuras. Así, en cuanto al **abastecimiento de agua**, desde los entes supramunicipales se está procediendo a la conexión de Valverde del Camino con una red de ámbito provincial que asegure los futuros abastecimientos y en este sentido, el Plan no plantea desde su competencia ninguna actuación de tipo general más que el abastecimiento a los tres asentamientos que aún no cuentan con esta dotación. Así, a Puerto Blanco se le abastecerá desde la línea general que lleva agua hacia el sur del término municipal, a Los Campillos, desde una general que va a hacia la dotación del Parque de Bomberos y Centro de Defensa Forestal y para La Florida, desde la captación que existe en la zona de "La Melera". Todas estos sistemas generales de conexión planteados para los asentamientos se sufragarán por los beneficiarios directos de la dotación, adscribiéndose en el caso de Puerto Blanco y La Florida a las Unidades de Ejecución con aumento de plusvalías planteadas, y para el caso de Los Campillos desde la aportación de todos los propietarios del ámbito delimitado, ya que para esa zona no se ha delimitado ninguna Unidad de Ejecución con aumento de aprovechamiento.

En cuanto a las **infraestructuras de saneamiento** de carácter general, las actuaciones son diversas y variadas. Así, para el desarrollo de los nuevos suelos previstos en el núcleo principal, se hará necesaria la ampliación y refuerzo de la Estación de Bombeo de Aguas Residuales (EBAR) existente en la zona suroeste del núcleo, localizada concretamente en el Carril del Cuervo. Además de esta instalación, parece ser que será necesaria la ampliación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR), que se localiza en el entorno sureste del casco urbano, toda vez que deberán verter a ésta los asentamientos de Los Campillos y Puerto Blanco, y por tanto, el caudal aumentará de manera considerable. Siguiendo con este tipo de infraestructuras, para el ámbito de Los Pinos se plantea un sistema integral de saneamiento, con una serie de redes de carácter general que den servicio a toda la urbanización y desemboquen en una nueva EDAR, localizada en el extremo sur del enclave. Para el caso de La Florida, se plantea la construcción de otra EDAR, que se localizará a aproximadamente un kilómetro al sur del asentamiento, en el arroyo de La Melera, pero aguas abajo de la captación existente, y la canalización del núcleo edificado hasta esa localización concreta.

De manera análoga a lo establecido para el abastecimiento de agua, las actuaciones se sufragarán con carácter general por los propietarios beneficiarios directos de la infraestructura, si bien para los casos de Los Pinos, Puerto Blanco y La Florida se han delimitado unos terrenos con una concesión de mayores aprovechamientos a cambio del sufragio de los sistemas generales correspondientes para cada ámbito.

En cuanto a la **red de electricidad**, como ya se comentó en el documento de Información y Diagnóstico, está en proyecto la ejecución de una nueva línea de alta tensión proveniente de la subestación de Calañas, de 7 megavatios, para la dotación de las nuevas necesidades del casco urbano. En ese sentido cabe comentar que para esta línea la financiación ya está consignada y que no afecta a los nuevos suelos a desarrollar. Lo que si tendrán que sufragar éstos es la red subsiguiente y los centros de transformación necesarios para trasladar hasta las

edificaciones y dotaciones el suministro. Este estudio pormenorizado no compete a esta fase del documento de planeamiento, sino a la siguiente en la que se desarrollará pormenorizadamente este aspecto concreto.

Sí conviene aquí comentar que el Plan en redacción, entendiendo que Valverde del Camino, por su privilegiada localización en la provincia, debe contar con una Subestación Eléctrica, no sólo

para abastecer al municipio más grande del Andévalo, sino para optimizar el servicio a otras localidades de la comarca, reserva una parcela de más de una hectárea, a fin de consolidar esa infraestructura.

De manera análoga a lo comentado para el caso del suministro y evacuación de aguas, cabe señalar cómo se va a dotar del sistema general de electricidad a los asentamientos. A este respecto ya estamos en contacto con la empresa suministradora a fin de diseñar ese sistema general para cada enclave; lo que si podemos comentar es que la implantación de esta infraestructura se financiará de la misma manera descrita en los párrafos anteriores; esto es, para el caso de Los Pinos, Puerto Blanco y La Florida por parte de las Unidades de ejecución con aumento de plusvalías; para el caso de Los Campillos, con la aportación de todos los propietarios del ámbito delimitado.

Este documento ha sido Aprobado por el Ayuntamiento en Pleno de..... LA SECRETARIA:

9.- USOS GLOBALES PROPUESTOS.

El uso global mayoritario en los suelos urbanos y urbanizables clasificados en el presente documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Valverde del Camino es el **residencial**. Abarca este uso tanto el grueso del espacio edificado en el núcleo urbano principal como la totalidad de los suelos urbanos no consolidados en los cuatro asentamientos existentes, esto es Los Pinos, Puerto Blanco, Los Campillos y La Florida. En total disponemos de 6.568 hectáreas destinadas a este fin

Ahondando un poco en la calificación de los suelos, debemos comentar que en lo que se refiere al uso pormenorizado se plantea el tipo unifamiliar aislado para los cuatro asentamientos de índole rural y para el núcleo principal, debido a la complejidad tipológica existente, se plantean varias categorías, esto es, unifamiliares aisladas, pareadas, adosadas y plurifamiliares, atendiendo a la zonificación existente en los suelos consolidadas a día de hoy y proyectando, en las nuevas zonas a consolidar, la adecuación de la tipología propuesta con respecto al entorno edificado y a las características topográficas del terreno.

La zona sur del casco urbano de Valverde se califica con **uso global industrial**, abarcando esta categoría tanto los polígonos industriales existentes, esto es, *El Monete* y el *Parque Industrial y Tecnológico*, como los suelos en ejecución, nos referimos así a la *Ampliación del Parque Industrial y Tecnológico*, así como un suelo urbanizable propuesto por este Plan General y que se grafía como ámbito de suelo a desarrollar nº 11 en los planos adjuntos. Este nuevo área de producción se sitúa, como se aprecia en los planos, a la espalda de El Monete, buscando a la vez que dotar al municipio de un suelo bien comunicado para este uso, resolver de manera armoniosa las traseras del primer parque industrial que existió como tal en Valverde.

El total de suelo que se destina a este uso en la franja sur del casco urbano es de 41,36 hectáreas, siendo la extensión del nuevo parque industrial propuesto de 11,93 hectáreas.

En la salida del casco edificado por su parte oeste, a pie de la carretera de Calañas y muy cercano al núcleo de enlace con la actual carretera nacional 435, este Plan General propone la creación de una bolsa de suelo urbano con uso global Industrial de 16,50 hectáreas. Es la grafada como Unidad de Ejecución nº 34 en el plano nº 13 y la finalidad de su propuesta pretende dar solución a dos cuestiones importantes. Por un lado, se busca la regularización de varias actividades que están allí implantadas con poco orden. Por otro lado, se plantea la creación de una bolsa de suelo industrial de grandes parcelas, que oferte suelo para la implantación de actividades que requieran una gran cantidad de metros cuadrados, y tengan un ámbito de actuación supramunicipal, de ahí la búsqueda de las buenas comunicaciones con la implantación descrita.

Otra de las actuaciones que debemos comentar en este apartado, que describe los usos globales propuestos, es el desmantelamiento de una bolsa de suelo con uso global industrial existente, localizada en la zona media de la Avenida de la Constitución, esto es, el centro neurálgico del núcleo urbano existente. La existencia de esta bolsa de uso industrial en el centro provoca molestias por ruidos y tráfico de vehículos pesados. Por ello se propone su cambio de uso, pasando a destinarse a uso residencial.

Finalmente, en este apartado destinado a exponer los usos globales propuestos, debemos comentar la delimitación de dos grandes áreas de **uso global dotacional**. Nos referimos por un lado a la zona existente en la salida oeste de la población, a pie de la carretera de Calañas, y destinada en la actualidad a uso deportivo, con profusión de pistas destinadas a diversos

deportes, y uso docente, ya que allí se encuentra el IES Diego Angulo. El presente Plan propone la continuidad de esa bolsa de uso exclusivo dotacional.

En el otro extremo de la población, se proyecta una gran bolsa de uso global dotacional también. Esta zona albergará los terrenos destinados a la celebración de la Feria de Agosto, así como de actividades lúdicas durante el resto del año, además de un parque lineal y un centro deportivo para la práctica de la equitación. Esta bolsa de suelo, de 42 hectáreas, incluye el edificio que se utilizaba antiguamente como Matadero, hoy en desuso, y pretende su recuperación y puesta en valor, a fin de ser un adecuado elemento que pueda prestar servicio ala comunidad.

Sobre el resto del territorio, esto es, los suelos clasificados como no urbanizables, el Plan sólo recoge que el uso global de éstos debe ser el natural o rural, esto es, el basado en el aprovechamiento de sus recursos agrarios, con las afecciones que la legislación vigente contempla.

<p>Este documento ha sido Aprobado por el Ayuntamiento en Pleno de..... LA SECRETARIA:</p>
--

10.- PRINCIPALES INTERVENCIONES PROPUESTAS EN LA CIUDAD CONSOLIDADA.

Para la mejora de diversas situaciones existentes en el ámbito de la ciudad consolidada, el presente Plan General de Ordenación Urbanística establece una batería de actuaciones que a continuación pasamos a exponer.

Mejora de la accesibilidad del centro histórico. Para una ciudad como Valverde, cabecera de la comarca del Andévalo y, por tanto, con un tejido comercial de peso (el 15% de su población se dedica a esta actividad), es fundamental una buena accesibilidad al centro. Para ello se proponen una serie de medidas. En primer lugar se mantiene y se establece como prioridad fundamental para este primer cuatrienio la culminación de la apertura del *Valle de la Fuente*, con la conclusión de la ordenación establecida en la Unidad de Ejecución nº 10. Esta actuación conlleva la continuidad de la mayor vía comercial y de servicios del pueblo, que se desarrollará y conectará de manera directa la carretera de Calañas con la Avenida de la Constitución.

Unida a esta actuación, se plantea una nueva que es la ordenación de la unión de la *calle Sevilla* con la *Avenida de la Constitución*, sustituyendo el semáforo existente por una rotonda, de manera que se agilice en gran medida el acceso desde esta vía de entrada a la zona central del casco urbano. Esta actuación se completa con el retranqueo de la fachada norte de la calle Sevilla en su primer tramo, a fin de tener un viario de dimensiones capaces de aglutinar el tráfico de entrada al centro a la vez que permita la creación de unos acerados anchos, que posibiliten el paseo de la población hasta el centro neurálgico de la población, a la vez que permita que actividades comerciales tengan una franja de espacio peatonal donde desarrollar más cómodamente su actividad.

Estas actuaciones de mejora de la accesibilidad se completan con una nueva disposición del sentido del tránsito viario. Se cambia el sentido de circulación de la Avenida del Valle de la Fuente y de la calle Real, a fin de articular de manera coherente los recorridos de entrada y salida al centro de la población.

Además de esta concreta actuación sobre los ejes fundamentales, se definen realineaciones de varias calles, a fin de establecer un viario mínimo de 5,40 metros, esto es, 3,00 metros de calzada más dos acerados de 1,20 metros en cada lado, a fin de cumplir con las vigentes normas de accesibilidad para minusválidos.

Puesta en valor del centro histórico. Es intención de este Plan en redacción mejorar de manera patente la imagen del centro histórico, planteando una serie de actuaciones que pasamos a exponer.

En primer lugar, y en consonancia con las actuaciones de creación del Centro Comercial Abierto de Valverde del Camino, se plantea una mejora de la calidad del viario del centro urbano. Para ello se propone la peatonalización total de una serie de calles, esto es, las *calles Doctor Dorronsoro* y *Berrocal*, que, unidas a la ya existente *calle La Calleja*, permitan el tránsito peatonal

exclusivo por la zona más comercial del casco histórico. Sobre esta base, se plantea la semipeatonalización de un tramo de la *calle Real*, entre la Iglesia y la *Plaza Ramón y Cajal*, la *calle Benavente* y *calle Isidro*. Unida a esta peatonalización de parte del centro, se plantea la actuación unitaria de embellecimiento de los elementos urbanos, esto es, bancos, papeleras,

iluminación, etc, que conllevan una notable mejora de aspectos básicos a la hora de potenciar el comercio y el turismo.

Para hacer frente a la pérdida de aparcamientos que provoca la peatonalización de las calles del centro, se proyecta la creación de tres garajes subterráneos, uno ya en ejecución en la *Plaza de San Pedro* y otros dos que se proyectan en la parcela del mercado y en la parcela dotacional existente en la *Avenida Cardenal Segura*, que actualmente se destina a Geriátrico y que pronto cambiará de uso.

Para culminar esta puesta en valor del centro se hace necesaria la conservación y mantenimiento de los elementos patrimoniales existentes en el ámbito de estudio. Para ello, el Avance propone la catalogación de una serie de inmuebles para su conservación y que sean referentes de la arquitectura tradicional que se realizó en épocas pasadas. En este sentido, cabe aplaudir la intervención reciente de restauración de la Iglesia Parroquial Ntra. Sra. del Reposo, verdadero hito espacial en el centro histórico de Valverde del Camino.

Estudio para futuras actuaciones en las barriadas tradicionales. Existen dispersas por la trama urbana consolidada de Valverde una serie de barriadas construidas hace más de cuarenta años y que presentan dos particularidades: ser viviendas de pocos metros construidos y disponer de una sola planta de altura: nos estamos refiriendo a las barriadas *Inmaculada Concepción*, *Méndez*, *Ntra. Sra. del Reposo* y *Sagrada Familia*. El Plan en redacción plantea el estudio pormenorizado de cada una de ellas, a fin de plantear la elevación de planta en las viviendas de una manera común y que de cómo resultado que la imagen de unidad de cada conjunto edificado se mantenga tras la actuación. Se establecerá una premisa fundamental antes de este estudio y es que las viviendas sigan teniendo el uso pormenorizado de unifamiliares, es decir, no se permita la inclusión de la tipología bifamiliar, ya que esto supondría doblar la población de estas barriadas sin que se pueda dotar a las zonas de aparcamientos y demás dotaciones afines a la entidad de la ampliación que podrá ocasionarse.

Cambio de uso en la zona industrial de la Avenida de la Constitución. Otra de las actuaciones que debemos comentar en este apartado es el desmantelamiento de una bolsa de suelo con uso global industrial existente, localizada en la zona media de la Avenida de la Constitución, esto es, el centro neurálgico del núcleo urbano. La existencia de esta bolsa de uso industrial en el centro provoca molestias por ruidos y tráfico de vehículos pesados. Por ello se propone su cambio de uso, pasando a destinarse a uso residencial, con compatibilidad de uso comercial exclusivo en las plantas bajas de las edificaciones que dan frente a la Avda. de la Constitución, saltando así

Este documento ha sido Aprobado
por el Ayuntamiento en Pleno de.....
LA SECRETARIA:

las actividades aquí localizadas a alguno de los dos parques industriales propuestos en la redacción del presente Plan. Debemos comentar que la altura de la edificación en esta zona se determina, en principio, como dos plantas máximo.

Nueva regulación de los patios de manzana. En las vigentes Normas Subsidiarias se establecen una serie de manzanas en el centro histórico con posibilidad de construir viviendas dando frente no a vial sino a patio de manzana. Esta disposición normativa vigente tiene poca regulación en el actual documento de planeamiento y por tanto estableceremos una nueva ordenanza sobre esta posibilidad. En principio, los cambios planteados serían por un lado que cualquier manzana del delimitado como centro histórico pueda construir viviendas a patios de manzana, pero a éstos patios se les exigirá entrada directa desde el viario público con anchura suficiente para el paso de ambulancias o coche de bomberos, dimensión mínima de patio en torno a 12 metros de diámetro y un grado de ocupación del total de la actuación que no sobrepase el 60% y que irá bajando a medida que la actuación sea más grande. Además de esto, se tendrá que estudiar mediante la figura del Estudio de Detalle las posibles vistas dominantes sobre los predios colindantes, a fin de evitarlas.

Este documento ha sido Aprobado por el Ayuntamiento en Pleno de..... LA SECRETARIA:

11.- ESTRATEGIA DE RESOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS DE LA VIVIENDA Y DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO.

La figura de los Instrumentos de Intervención en el mercado del Suelo se recoge de manera legal en la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), a lo que se dedica el Título III del citado ordenamiento jurídico.

En ese sentido se plantean tres instrumentos posibles: el Derecho de Superficie, los Derechos de Tanteo y Retracto y los Patrimonios Públicos de Suelo. De estas tres herramientas en el desarrollo urbanístico del municipio de Valverde del Camino han intervenido las dos últimas. En las siguientes líneas describimos las actuaciones al respecto.

Sobre las **Áreas de tanteo y Retracto** debemos comentar que en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal se utilizaba esta figura jurídica. Así, en el apartado 4.7 de la Memoria se describían una serie de terrenos que se clasificaban como Suelo No Urbanizable pero sobre los que se preveía incidiría el futuro planeamiento a redactar, los cuales se delimitaban al fin propuesto.

A ese respecto, debemos comentar que según la información recabada no se ha llegado a utilizar esa potestad atribuida por el planeamiento al Ayuntamiento, desconociendo las causas, si bien ha sido porque esos terrenos no se han enajenado o porque el Consistorio no ha tenido la prescriptiva comunicación sobre las citadas transacciones. Lo que sí decimos es que este derecho preferente sigue en vigor.

En cuanto a la constitución del **Patrimonio Público del Suelo**, las actuaciones han sido mucho más exitosas. Según el mandato contenido en el art. 69 de la LOUA y que recordamos aquí:

“1. La Administración de la Junta de Andalucía y los municipios deben constituir, mantener y gestionar el Patrimonio Autónomo de Suelo y el Patrimonio Municipal de Suelo, respectivamente, con las siguientes finalidades:

- a. Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.*
- b. Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.*
- c. Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.*
- d. Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.”*

se crea recientemente la empresa municipal que bajo el nombre “Gestión de Infraestructuras y Viviendas SA” (GIVSA) empieza a operar para la consecución de los objetivos señalados en el citado mandato legal.

Bajo ese objetivo se ha realizado una exitosa actuación con la consolidación de la Unidad de Ejecución nº 11 “Huerta Perdida”, de uso Industrial, que viene a ofertar el necesario suelo de este tipo que demandaba una sociedad tan emprendedora como la valverdeña. Entre las siguientes actuaciones de GIVSA sobre este tipo de actividad, debemos destacar que ya existe presupuesto

para tanto la ampliación de este parque industrial como para la puesta en marcha de una segunda fase.

En la actualidad GIVSA se centra de manera preferente en las necesarias actuaciones de creación de viviendas protegidas. Así, en la actualidad tiene en marcha las siguientes operaciones:

- Construcción de 8 viviendas protegidas en calle Camilo José Cela, en proceso de ejecución.
- Construcción de 11 viviendas y local comercial en calle Cervantes, en proceso de ejecución.
- Construcción de 53 viviendas en IS4 “Los Molinos”, en proceso de redacción de proyecto.
- Construcción de 94 viviendas en UE15 “Villazgo Sur”, en proceso de tramitación.
- Reparcelación y Urbanización de la Unidad de Ejecución nº 17, con una cabida de 270 viviendas y donde los suelos municipales son mayoritarios.

Por todos estos aspectos, entendemos que las estrategias de resolución de los posibles problemas de escasez o precio de la vivienda, en los próximos años están más que trazadas y lo que si se necesita en este tipo de estrategias es siempre tener en cartera suelo para destinar a este fin, programarlo y tenerlo a punto para controlar que el precio de la vivienda no se dispare ante la escasez de oferta pública. No obstante, una vez introducida mediante mandato legal la obligación por parte de los propietarios de suelo privado sin consolidar de destinar el 30% de su edificabilidad a viviendas de protección oficial, la situación del alza de los precios en la vivienda debe marcar una clara tendencia a la estabilización.

Este documento ha sido Aprobado por el Ayuntamiento en Pleno de..... LA SECRETARIA:

12.- APROXIMACIÓN A LAS PREVISIONES DE RECURSOS FINANCIEROS Y VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS PROPUESTAS.

Los recursos financieros con los que en este momento cuenta el Ayuntamiento de Valverde del Camino son escasos. Recordemos lo plasmado en el documento de Información y Diagnóstico sobre los recursos financieros del año 2007:

*“El Ayuntamiento de Valverde del Camino posee un **Presupuesto General** para el año en curso, esto es, 2007, de TREINTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS ONCE EUROS (34.678.211 €). Este Presupuesto supone un incremento respecto al año anterior del 22,83%, ya que el de 2006 ascendió a 28.231.456,70 €.*

El Presupuesto General está compuesto por los siguientes Presupuestos:

Entidad	2007	2006	%
Ayuntamiento	10.367.309,00	12.251.504,70	-15,38
Patronato Municipal de Deportes	607.100,00	666.700	-8,94
Patronato Municipal de Cultura	897.600,00	884.900	1,44
Sdad.Mpal.Gestión Parque Ind. y Tec.	24.140.000,00	16.110.000	49,84

Es de destacar en este Presupuesto el incremento espectacular experimentado por la Sociedad Municipal de Gestión, que aumenta su presupuesto en casi un 50%, encargándose de gestionar numerosas inversiones en distintas obras, que más adelante se especificarán.

En cuanto al grado de endeudamiento, el Ayuntamiento de Valverde del Camino posee una Deuda de 13.399.968,19 €, desglosada en dos apartados.

<i>Deuda a largo plazo</i>	<i>10.765.613,19 €</i>
<i>Deuda a corto plazo</i>	<i>2.634.968,19 €</i>
TOTAL	13.399.968,19 €

A este respecto cabe decir que para este año, el ahorro neto o autofinanciación que presenta el Presupuesto es de 799.810 €”.

Ante esta situación económica y de cara a la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística se deben tomar dos posicionamientos que marquen el desarrollo de toda la futura gestión del documento de planeamiento: Por un lado, ser austero en cuanto a la proyección de nuevos equipamientos y espacios libres, entendiendo que el municipio posee en la actualidad un alto grado de equipamientos en este sentido y que lo que hay que hacer es fomentar su uso, su conservación y su mantenimiento, y sólo proyectar nuevos espacios dotacionales allí donde se ve su clara necesidad. Por otro lado y de acuerdo a los preceptos vigentes en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se cargan de manera directa a los suelos con plusvalías atribuidas por

el Plan General, tanto la obtención de los suelos para los sistemas generales, (vianos, infraestructuras y equipamientos), como, de conformidad con el art. 113.1.i) los costes de la urbanización de esos propios sistemas generales.

Para hacer menos gravosa la carga sobre los nuevos suelos a desarrollar y conscientes de los altos costes de urbanización que son necesarios en todo proceso urbanizador, este Plan General aumenta la edificabilidad media de los suelos a desarrollar, estableciendo una mayor densidad con respecto a lo estipulado en las vigentes Normas Subsidiarias. Así, en el planeamiento en vigor se establecía una ratio media de 40 viviendas por hectárea en el caso del núcleo urbano de Valverde. El futuro Plan General lo eleva, como media, a 50 viviendas por hectárea para el caso de nuevos suelos en donde la tipología predominante es la unifamiliar adosada o plurifamiliar. Además, en las unidades de ejecución señaladas en el interior del casco consolidado, aquellas que se ordenarán mediante los oportunos Planes Especiales de Reforma Interior y, debido a que en estas zonas los costes son más altos, no sólo los propios de urbanización sino otros derivados de indemnizaciones a propietarios a los que les afecte la nueva ordenación y deben o expropiarse o reparcelarse, la densidad edificatoria se aumentará hasta conseguir la viabilidad de las actuaciones.

En el caso de los asentamientos rurales, la estrategia es similar a la utilizada en el casco urbano; permitir un aumento de la edificabilidad a cambio del costeamiento de las necesarias obras de infraestructura para conseguir que estos suelos alcancen todas las dotaciones necesarias en un suelo urbano consolidado.

Así se opera en los tres mayores asentamientos, esto es, Los Pinos, Puerto Blanco y La Florida. En el caso de Los Campillos, en el que el presente Avance sólo plantea la consolidación de aproximadamente la mitad de lo delimitado en las Normas Subsidiarias vigentes, el costeamiento de las actuaciones de urbanización necesarias se sufragará por todos los propietarios del ámbito considerado, mediante el oportuno mecanismo de compensación.

En Valverde del Camino, septiembre de 2008

Fdo.: Claudio Rodríguez Centeno

Arqto.